

Gemeinde Neuried
Ortenaukreis

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Kohlgasse III“ im
Ortsteil Ichenheim

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I. S. 3486).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28. April 1993 (BGBl. I. S. 622).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 04.1993 (BGBl. I. S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO'90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991, S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617).

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO, festgesetzt.

§ 2. Ausnahmen und besondere Bestimmungen

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3, Ziffern 2 bis 5 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) Die Zahl der Wohnungen wird in gekennzeichneten Bereichen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt. In Gebäuden mit der Traufhöhe H 2 sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

§ 3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen sowie der Traufhöhen sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1) festgesetzt.

§ 4 Gebäudehöhen

Für die Obergrenzen der Traufhöhen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) verbindlich.

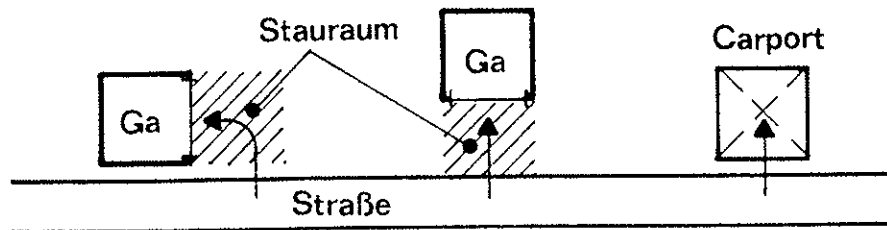
Die Traufhöhe wird von der Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut gemessen.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil, (Plan 1.1), durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Ein Vortreten über die Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Erker und Balkone bis max. 1,00 m ist als Ausnahme zulässig.

§ 6 Garagen, Carports und Stellplätze


- (1) Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- (2) Die zulässige Grundfläche für Garagengebäude wird für Grundstücke mit der Traufhöhe H_2 auf max. 8 % der Grundstücksfläche begrenzt.
- (3) Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mind. 5 m vorzusehen. Abschrankungen sind nicht zugelassen.




- (4) Stellplätze sind außerhalb der im Absatz 1 genannten Flächen zulässig, wenn sie als begrünte Flächen (Rasendurchwuchssteine, Pflaster mit breiten Fugen) ausgeführt werden.

§ 7 Bauweise

- (1) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, sind in der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt:

 - nur Einzelhäuser zulässig

 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

§ 8 Stellung der baulichen Anlagen

- (1) Die Stellung der baulichen Anlagen muß der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen.
- (2) Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

§ 9 Grünordnerische Maßnahmen

- (1) Die im zeichnerischen Teil mit Grünordnungsplan (Plan 1.1) getroffenen Festsetzungen sind verbindlich.
- (2) Im zeichnerischen Teil mit Grünordnungsplan (Plan 1.1) sind Pflanzgebote nach § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB festgesetzt.
- (3) Für die Neupflanzungen hat die Auswahl aus der Pflanzenauswahlliste des zeichnerischen Teils mit Grünordnungsplan zu erfolgen.
- (4) Auf jedem privaten Baugrundstück ist je volle 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (5) An fensterlosen Wänden und Fassaden ab einer Fläche von 40 m², sind die Wände mit Rankpflanzen zu begrünen.
- (6) Zur Sicherheit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Sträuchern freizuhalten. Einfriedigungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

3.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 10 Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im zeichnerischen Teil) sind mit einem Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder Krüppelwalmdach einzudecken. Die Hauptfirstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils.
- (2) Die Dachneigungen betragen 35 ° - 45 ° für Hauptgebäude mit der Traufhöhe H1, sowie 30 ° - 38 ° für Hauptgebäude mit der Traufhöhe H2.
- (3) Geneigte Dächer sind mit nichtglänzendem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken.
- (4) Dachaufbauten und Dachgauben sind nach Maßgabe der Anlage 1 zulässig.
- (5) Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung 38°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach § 10 (2) vorgeschriebenen Grenzwerte zulässig, soweit Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden. Dachgesimse und Dachdeckungsmaterial müssen einheitlich sein.

§ 11 Garagen und Carports

- (1) Garagen sind mit einem geneigten Dach oder einem begrünten Flachdach zu bedecken.
- (2) Carports sind mit einem geneigten Dach oder einem Flachdach einzudecken.
- (3) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 37 Abs. 1 LBO) wird gemäß § 74 Abs. 2, Ziff. 2 LBO auf mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

§ 12 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- (3) Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche oder Anlage gehören, sind zulässig.
- (4) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung zulässig.

§ 13 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß-Rohboden) beträgt mindestens 0,80 m bis max. 1.20 m. Sie ist bezogen auf die Achse der fertigen Straßen und Wege.

§ 14 Einfriedigungen

- (1) Als Einfriedigung im Vorgartenbereich sind bis zu max. 1,00 m Höhe zulässig:
 - a) Holzzaun und schmiedeeiserne Gitter
 - b) Heckenbepflanzung (standortgerechte Sorten)
 - c) Sockel bis 0,30 m Höhe in Kombination mit a) oder b)
- (2) Als Einfriedigung für alle übrigen Bereiche sind bis zu max. 1,50 m zulässig:
 - a) Holzzaun und schmiedeeiserne Gitter
 - b) Heckenbepflanzung (standortgerechte Sorten)
 - c) Maschendraht mit grünem Kunststoffüberzug

- (3) Gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur Einfriedigungen in leichter Bauart in Verbindung mit Hecken zulässig.
- (4) Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Gehweg / Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Oberkante festgelegtes Gelände im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

§ 15 Grundstücksgestaltung

- (1) Anfallender Erdaushub ist auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu verwerten (angleichen an die Höhenlage der Straße, Geländemodellierung). Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.
- (2) Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist.

Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä. zulässig.

- (3) Anfallendes Oberflächenwasser kann auf dem jeweiligen Grundstück flächenhaft versickert oder gesammelt und einer Wiederverwertung zugeführt werden.

§ 16 Antennenanlagen

Es ist nur eine Außenantennenanlage je Gebäude zulässig.

§ 17 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabel zu verlegen.

§ 18 Lärmschutz

Im zeichn. Teil mit Grünordnungsplan (Plan 1.1) sind private Grundstücksflächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Sportanlagenlärm und Fahrzeugverkehrslärm) entsprechend der schalltechnischen gutachtlichen Stellungnahme Nr. 1732/24 festgesetzt und die Schutzmaßnahmen gekennzeichnet.

Als Schutzmaßnahmen sind vorzusehen:

Schallschutzfenster mind. der Klasse II im Dachgeschoß an den, den Schallquellen zugewandten Dach- und Fassadenflächen.

§ 19 Grundwasserschutz

145,8

- (1) Die mittleren Grundwasserstände (147,00 m üNN) und der höchste bekannte Grundwasserstand (148,20 m üNN) sind im zeichn. Teil, Plan 1.1, in m üNN nachrichtlich dargestellt. *147,25*
- (2) Die Höhenlage neu zu errichtender Gebäude ist so zu treffen, daß die Oberkante der Fundamente über dem höchsten Grundwasserstand liegt.
- (3) Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Hinweise:

- (1) Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Gemeinde Neuried und des Ortenaukreises über Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

- (2) Bodenfunde

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, 79098 Freiburg, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind.

- (3) Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m³ übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Anlagenverordnung - VAWS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) zu bezeichnen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g WHG sind die Anforderungen der Anlagenverordnung VAWS zu berücksichtigen. Das Landratsamt - Amt für Umweltschutz - und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollte angestrebt werden, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Unterboden (Erdaushubmaterial) verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf. Aufbereiteter Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen darf nur zu Auffüllungen für Erschließungsstraßen verwendet werden.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

(4) Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

1. Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial, getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden, auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
2. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.
Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten (z. B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
3. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.
Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
4. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
7. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
2. Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
3. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
4. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

(5) Altlasten

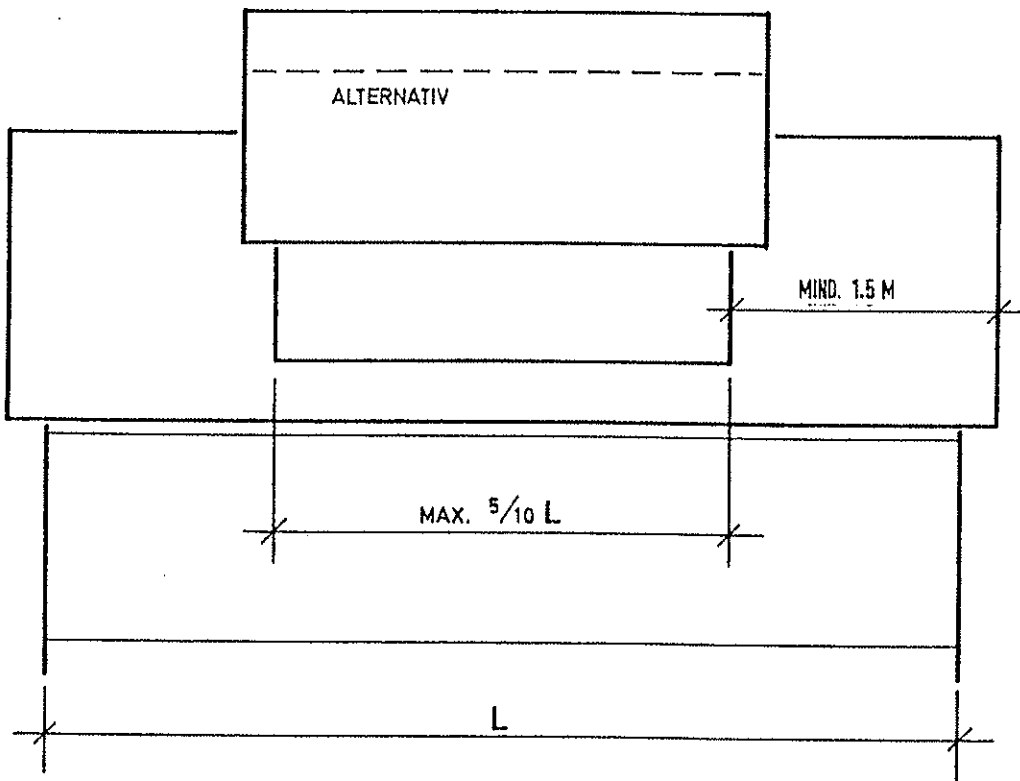
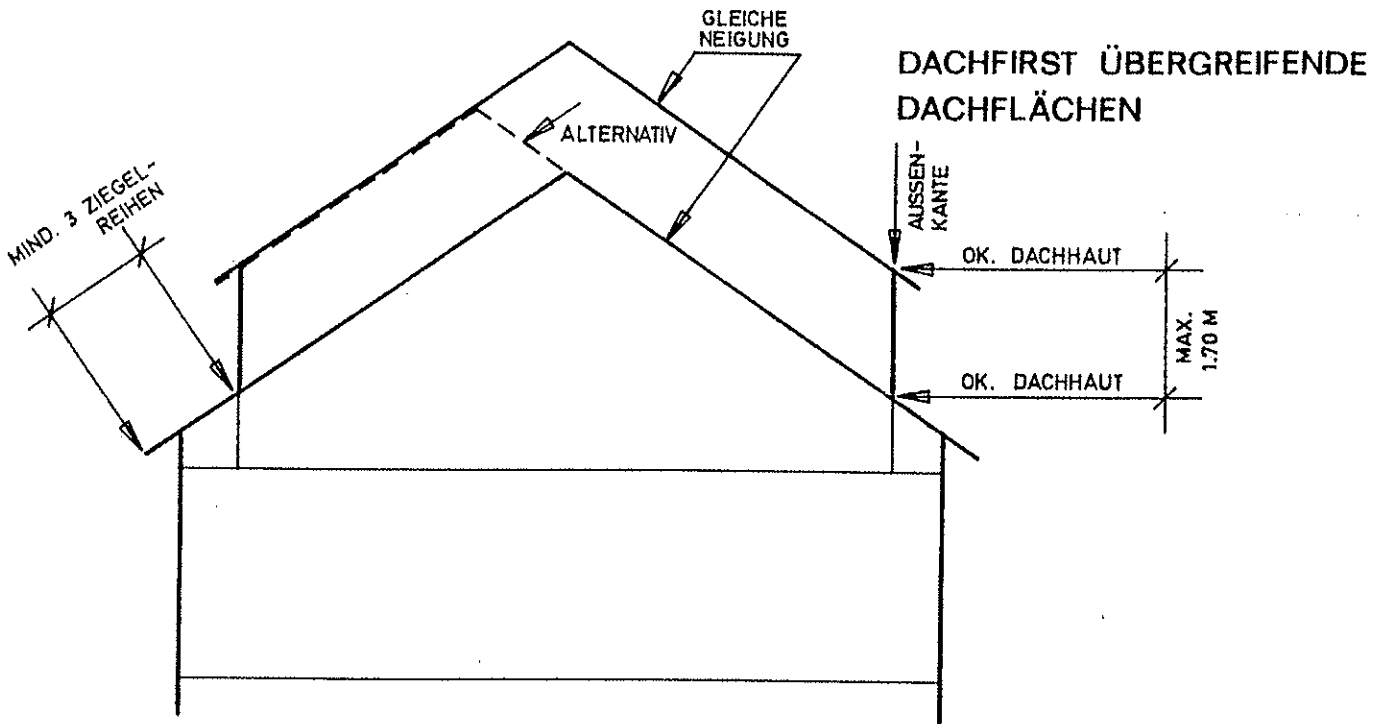
Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Neuried, 23. April 1997

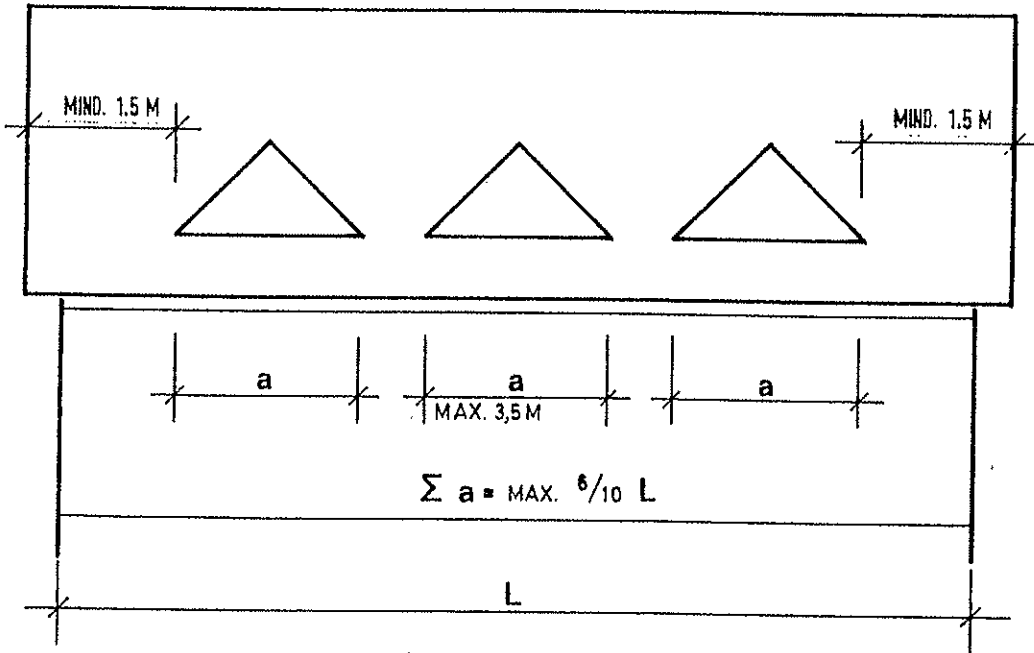
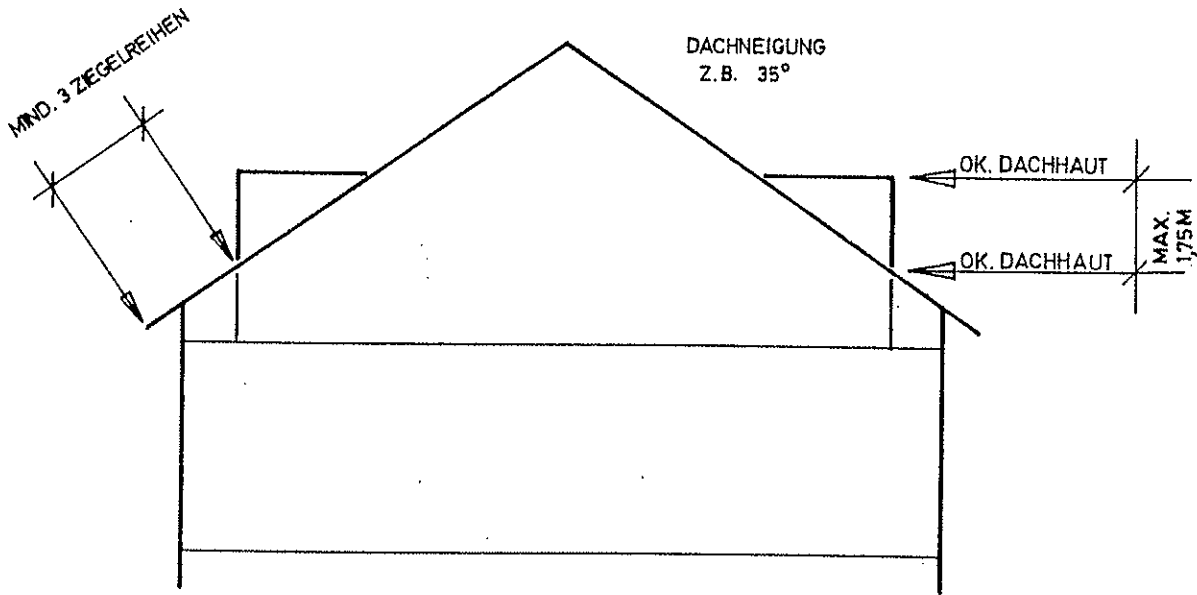


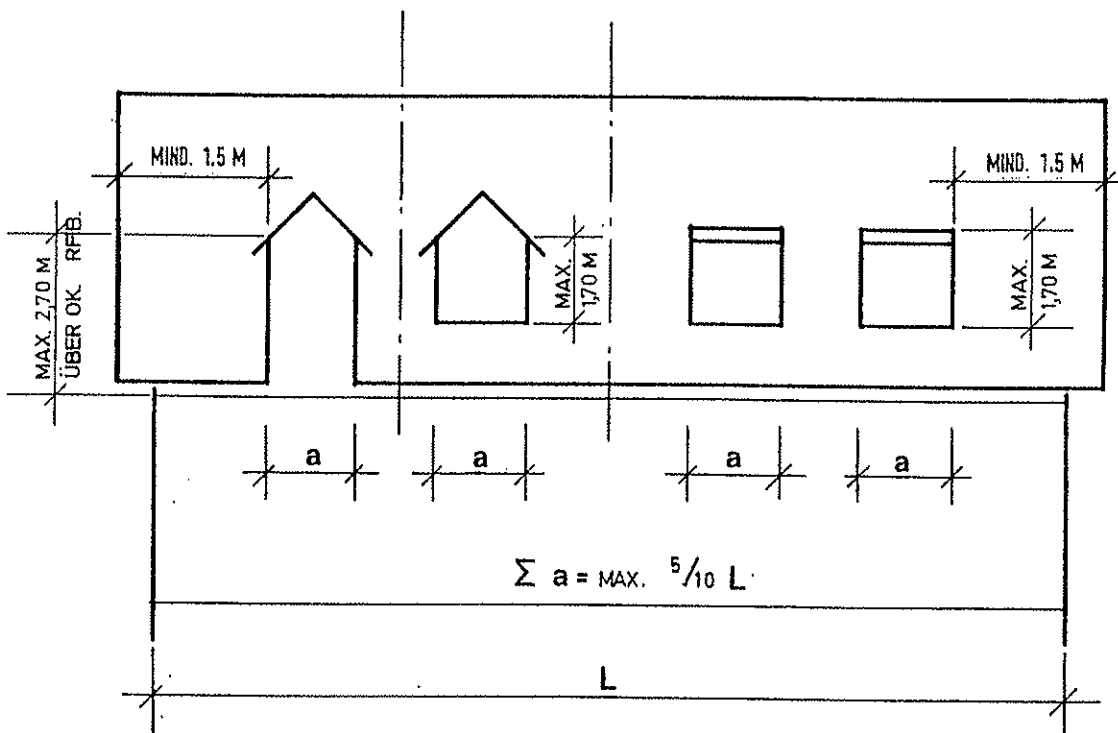
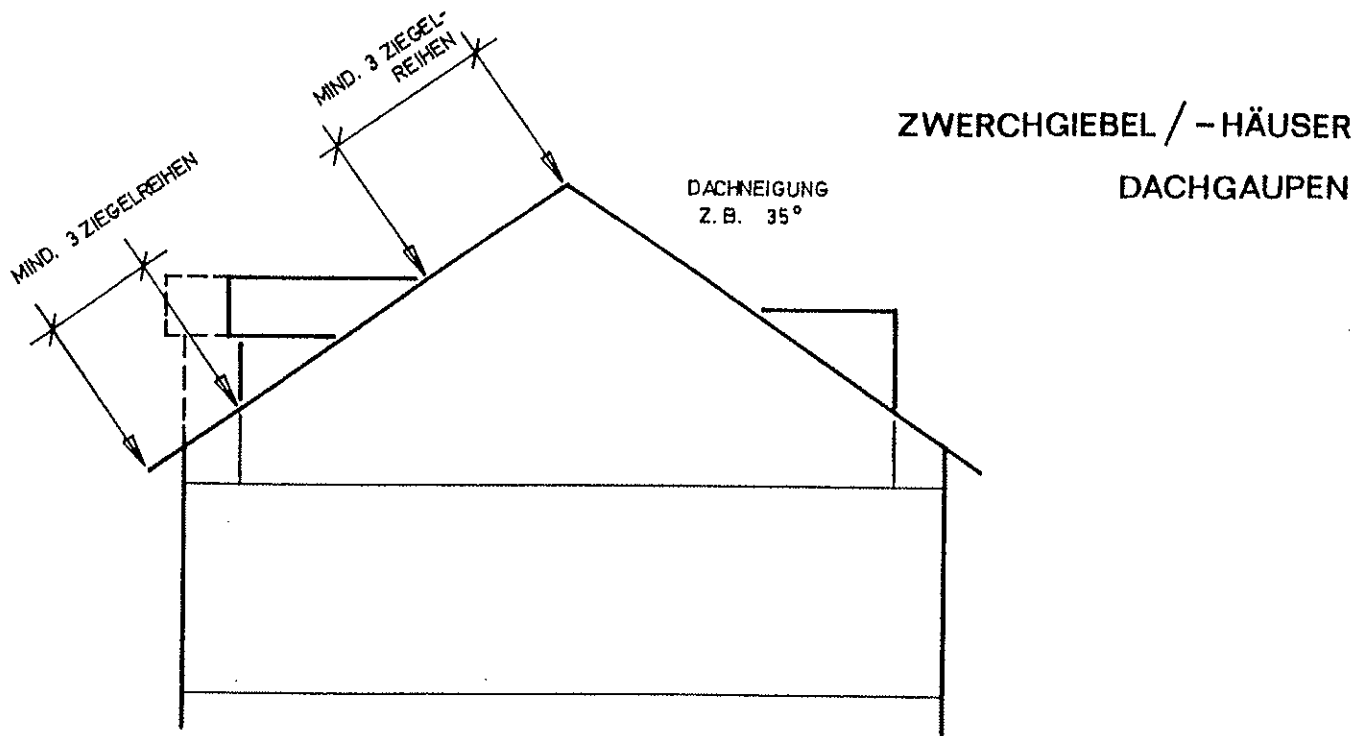
Für den Gemeinderat

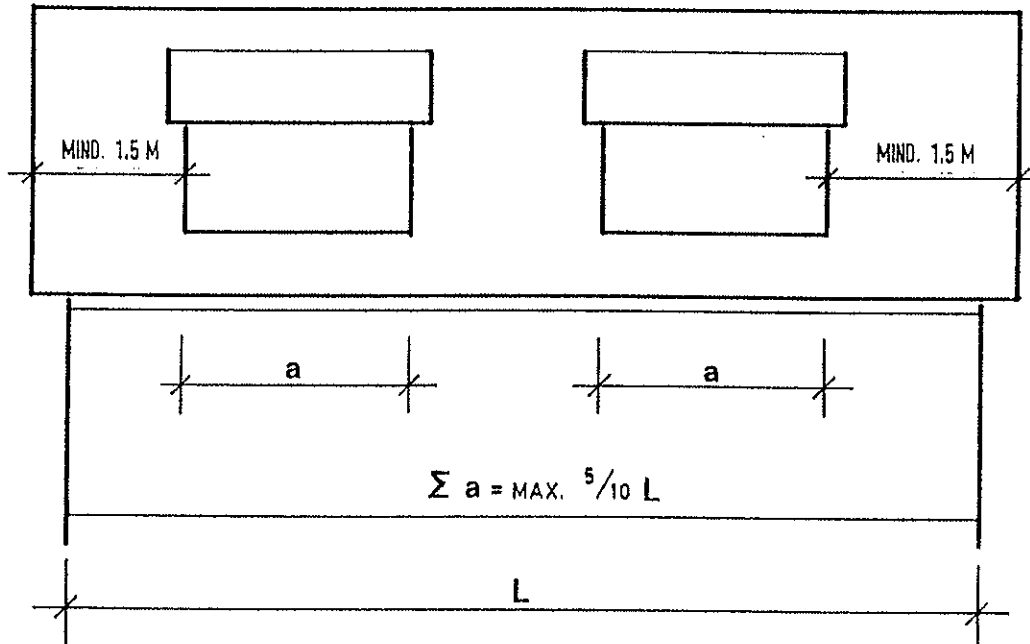
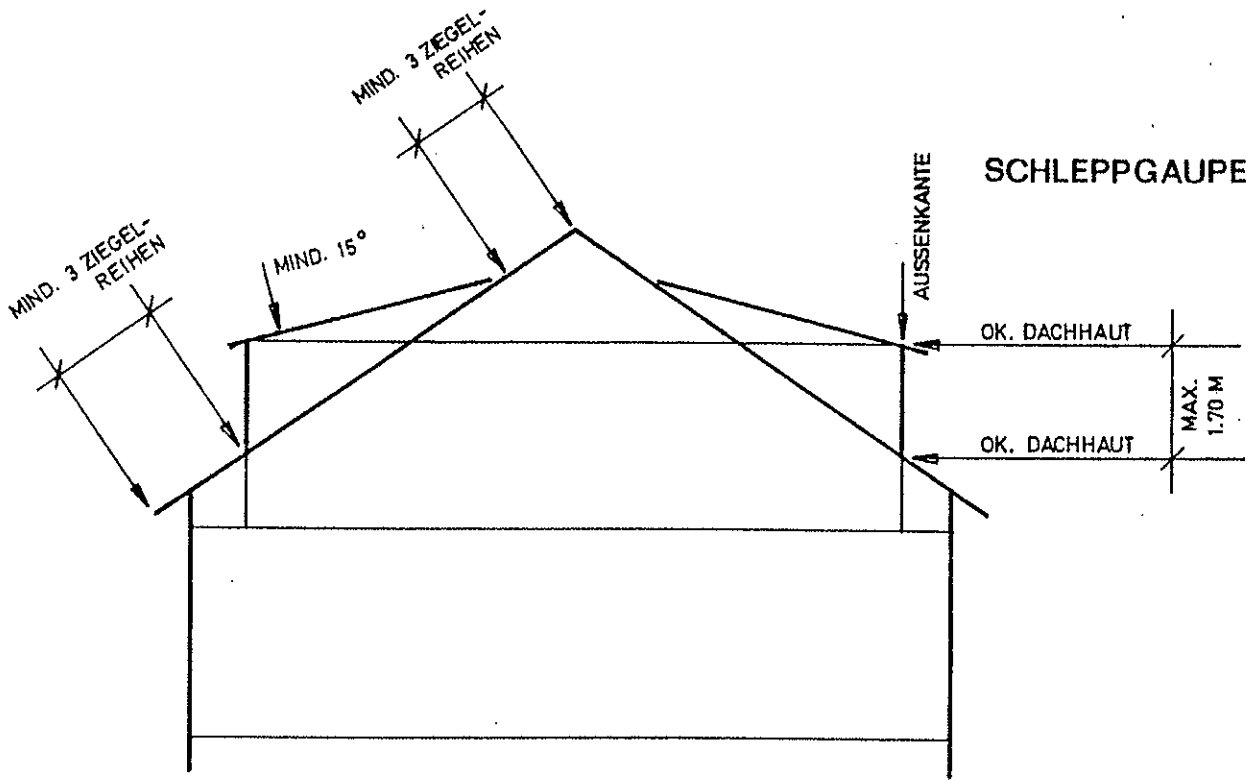
Mild
Bürgermeister



DACHGAUPE







FLEDERMAUSGAUPE

