

PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Beschreibung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Grundflächenzahl
 - Gebäudehöhe
 - Nutzungsanforderungen
 - Art der baul. Nutzung (Gebäudehöhe)
 - Bauweise (Mauern) Dachform, Dachneigung
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) nur Einzelhäuser zulässig
 - Überbauter Grundstücksfläche
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Bestehende Grundstücksgränze
 - Geplante Grundstücksgränze
- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Gehweg / Wirtschaftsweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Stellplätze
 - Befahrbarer Wohnweg
 - Verkehrsgrünfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
 - Baugrundstück für Versorgungsanlagen
 - Elektrizität / Umformstation
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - oberirdisch
 - unterirdisch
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Aufenthalts- / Spielplatz
 - Umgrenzung
 - Private Grünfläche
 - Flanzengraben für:
 - Blume
 - Stäucher / Heck
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Fährrecht
 - Leitungsrecht
 - freizuhaltendes Stichtfeld
 - Aggregation unterschiedlicher Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Baugestaltung (§ 74 LBO)
 - Frischrichtung
 - Satteldach
 - Walmdach
 - Böschung
 - Bodenwertausch - Fläche
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Baugestaltung (§ 74 LBO)
 - Frischrichtung
 - Satteldach
 - Walmdach
 - Böschung
 - Bodenwertausch - Fläche

GEMEINDE NEURIED BEBAUUNGSPLAN "KOHLGASSE III, ABSCHNITT 2 + 3" IM ORTSTEIL ICHENHEIM

BAUGEBIET RÖDERWEG
PLAN 1.1 ZEICHNERISCHER TEIL + GRÜNDERUNGSPLAN
M. 1 : 500
IN DER FASSUNG VOM: 11.02.2004

PLANNING:
BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG
HANGARTER, J. PARTNER ARCHITECTEN, STADTPLANNER, BDA
75119 WALDEN, EDINE GÄRTEL 16, TEL. (07246) 1777, FAX (07246) 3540
GRÜNDERISCHER BEITRAG:
DIPLO.-ING. HORST R. DIETRICH
FREIER LANDSCHAFTSARCHITECT
75112 FREIBERG, PALSTRAßE 55, TEL. (0731) 476465, FAX (0731) 476475

Grünordnerische Festsetzungen
Maßnahmen innerhalb des Baugebiets

Flanzengraben für Blumen und Stäucher im Geltungsbereich

Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen und die Anzahl der Grundflächen sind gemäß Planantrag zu berücksichtigen. Entsprechend der Kennzeichnung sind folgende Baumarten zu verwenden:

- A *Alnus incana* (Hainbuche)
- B *Alnus glutinosa* (Schwarzalder)
- C *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- D *Fraxinus excelsior* (Eiche)
- E *Sorbus aria* (Mehlbeere)
- F *Crataegus monogyna* (Hundsrose)
- G *Crataegus avellana* (Schwarz-Hundsrose)
- H *Acer campestre* (Feldahorn)
- I *Acer platanoides* (Platan)

Die Baumstellung kann in Anpassung an Grundstücksabstände, Leitungsstrassen etc. geringfügig verschoben werden. Beim Ausfall der Bäume ist entsprechender Ersatz zu leisten. Die Baumreihen sollen ein Maß von 2,00 x 2,00 m nicht unterschreiten. Sie sind offen auszubilden und zu begrünen.

Flanzengraben im Geltungsbereich entstehen

Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Erosion sind zur Entwicklung von Flächen, die durch Regenwasser abfließen, zu berücksichtigen.

Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Bereich A (private Grünfläche)

Die im Süden des Baugebiets vorhandene Ackerfläche innerhalb der Grundstücksgränzen ist entsprechend Bodenbearbeitung und Ansaat in Grünland umzuwandeln. Innerhalb dieser Grünfläche wird eine Wiesensfläche mit einzelnen hochstammigen Bäumen angelegt. Es sind 10 Bäume aus der nachfolgenden Liste zu pflanzen und zu pflegen.

Arten:

- Adonis vernalis*
- Jacobaea maritima*
- Knautschkraut*
- Kaiser Wilhelm*
- Rote Sternmelisse*
- Stiefmütterchen*, u.a.
- Blauweiden*
- Beiseiche Weidenrose*
- Galunke*
- Galunke Blauweiden*
- Galunke Gelbweiden*, u.a.

Kleingarten
Offenburger Schiffer, u.a.

Die Wiesen sollen mit bodenschonendem Saatgut angelegt und überwiegend extensiv gepflegt werden (Mähmahd, 2-3 x/Jahr).

Bereich B (Regenrückhaltung und -versickerung)

Der Bereich der Regenrückhaltung und -versickerung soll als extensive Wiesensfläche angelegt und genutzt werden. Am Rande des Beckens sind außerhalb der nach technischen Erfordernissen festzuhaltenden Bereiche folgende Strukturen zu pflanzen und zu pflegen:

- Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana* (Hainbuche)
- Ligustrum vulgare* (Flechtweide)
- Salix caprea* (Weiden)
- Rosa canina* (Hundsrose)
- Sambucus nigra* (Schwarze Holde)
- Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

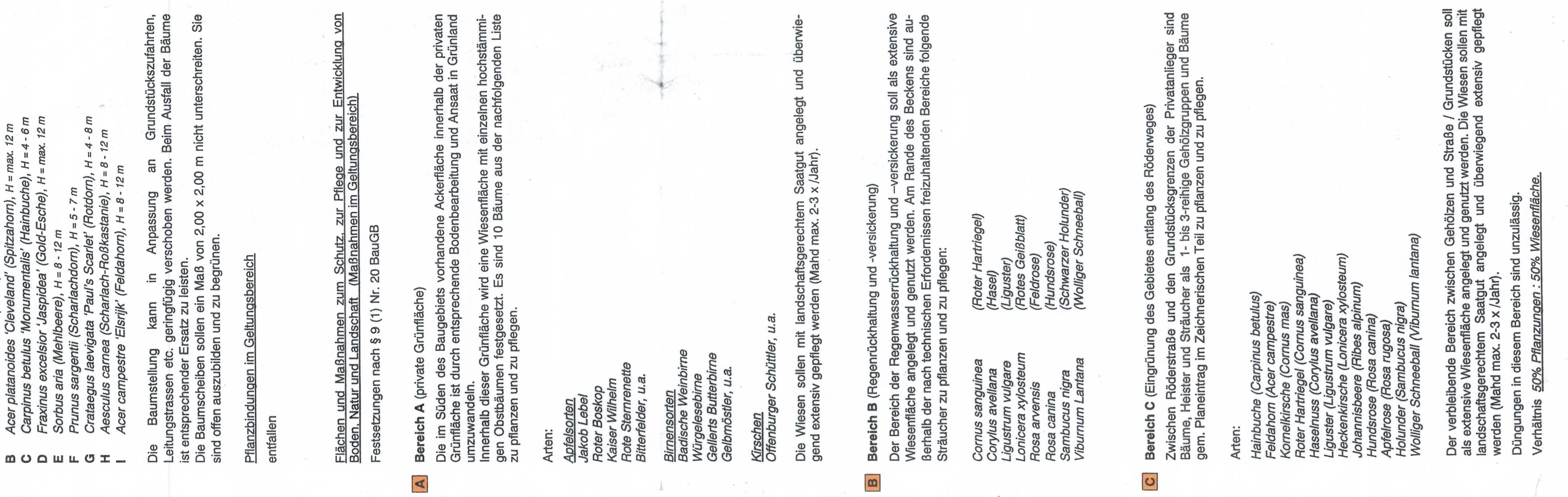
Bereich C (Eingrünung des Gebietes entlang des Röderweges)

Zwischen Röderstraße und den Grundstücksgränzen der Privataniager sind Bäume, Heister und Sträucher als Grünstruktur zu pflanzen und zu pflegen. Die Pflanzung im zentralen Teil zu planen und zu pflegen.

Arten:

- Hainbuche* (*Carpinus betulus*)
- Feldahorn* (*Acer campestre*)
- Platan* (*Acer platanoides*)
- Roter Hartriegel* (*Cornus sanguinea*)
- Hainbuche* (*Corylus avellana*)
- Liguster* (*Ligustrum vulgare*)
- Johannisbeere* (*Ribes alpinum*)
- Hundsrose* (*Rosa canina*)
- Holde* (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball* (*Viburnum lantana*)

Der verteilte Bereich zwischen Gärten und Straße / Grundstücken soll mit Bäumen, Heister und Sträucher als Grünstruktur zu pflanzen und zu pflegen. Insbesondere sind Bäume, Heister und Sträucher als Grünstruktur zu pflanzen und zu pflegen. Die Pflanzung im zentralen Teil zu planen und zu pflegen.



Bereich D (Öffentliche Grünflächen im Baugebiet)

Die vorhandenen Ackerflächen im Bereich der Grünflächen am westlichen Ende des Baugebiets sind als Grünflächen zu pflanzen und zu pflegen. Die Flächen sind entsprechend Bodenbearbeitung und Ansaat in Grünland umzuwandeln. Innerhalb dieser Grünfläche wird eine Wiesensfläche mit einzelnen hochstammigen Bäumen angelegt. Es sind 10 Bäume aus der nachfolgenden Liste zu pflanzen und zu pflegen.

Arten:

- Kornelkirsche* (*Cornus mas*)
- Roter Hartriegel* (*Cornus sanguinea*)
- Hainbuche* (*Carpinus betulus*)
- Johannisbeere* (*Ribes alpinum*)
- Hundsrose* (*Rosa canina*)
- Wolliger Schneeball* (*Viburnum lantana*)

Im Bereich der geplanten Anlage / Stellplätze sollen möglichst nur heimische Arten pflanzen werden. Die Pflanzungen im Südosten sollen möglichst aus heimischen Arten, unter Berücksichtigung der DIN 18034, hergestellt werden.

Es wird empfohlen, die Herstellung nach einem Detail- und Ausführungsplan vorzunehmen.

Grundwasserstände:	
mittlerer jährlicher Grundwasserhöchststand:	147,10 m+NN
historischer Grundwasserhöchststand:	148,65 m+NN

Verfahrensvorgang

- Die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde im Auftrag der Gemeinde Neuried durch den Planer Horst R. Dietrich am 28.08.2003 im Auftrag der Gemeinde Neuried erstellt.
- Die vorliegende Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 15.08.2003 bis 11.10.2003.
- Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planerstellung beteiligt.
- Der Bebauungsplan - Entwurf in der Fassung vom 01.11.2003 einschließlich seiner Begründung wurde am 28.11.2003 öffentlich und in öffentlicher Ausfertigung beschlossen.
- Die öffentliche Ausfertigung wurde am 05.12.2003 im Ansaat der Gemeinde Neuried erstellt. Der Bebauungsplan - Entwurf in der Fassung vom 01.11.2003 einschließlich seiner Begründung wurde am 15.12.2003 bis 15.01.2004 aufgelegt.
- Der Gemeinderat hat am 11.02.2004 in öffentlicher Sitzung die vorliegende Bauvorschriften in der Fassung vom 11.02.2004 beschlossen und den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 11.02.2004 als verbindlich beschlossen. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind am 11.02.2004 im Amtsblatt der Gemeinde Neuried veröffentlicht worden.
- Mit der öffentlichen Bauvorschriften und dem Bebauungsplan sind die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 11.02.2004 als verbindlich beschlossen.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 bis 12 BauGB und § 74 LBO durchgeführt wurde.

Neuried, 20.2.2004
Horst R. Dietrich
Bürgermeister (Bürgermeister)

GEBAUDEHÖHEN H1 - H3	
H1	TH 9,20 m SD 10,00 m DN 85° - 45°
H2	TH 11,50 m SD 12,00 m DN 90° - 30°
H3	TH 9,20 m SD 10,00 m DN 85° - 45°

Bei Gebäuden mit Satteldach- bzw. Walmdach wird die Firsthöhe (FH) gemessen von Oberkante Erdgeschoss - Rohboden bis Oberkante Dachstuhl der Firste. Bei Gebäuden mit Puttdach wird die Firsthöhe (FH) gemessen von Oberkante Erdgeschoss - Rohboden bis Oberkante Dachstuhl der Putzoberkante des zurückgesetzten Dachgeschosses.

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von Oberkante Erdgeschoss - Rohboden bis zum Scheitelpunkt Außenwand mit Oberkante Dachstuhl bzw. bis Oberkante Brüstung an der Außenwand.

Die Sochehöhe (SH) wird gemessen von der Achse der fertigen Straßen und Wege bis Oberkante Erdgeschoss - Rohboden.

Für Einzelhäuser sind die Trauf- und Firsthöhen als Obergrenzen festzusetzen. Für Doppelhäuser sind die Trauf- und Firsthöhen als Obergrenzen festzusetzen. Die Sochehöhen sind als Obergrenzen festzusetzen. Die Sochehöhen sind als Obergrenzen festzusetzen.

Für Doppelhäuser mit Satteldach- bzw. Walmdach ist verbindlich festzusetzen:

TH 1 4,00 m bzw. TH 2 6,25 m
SH 1 4,00 m bzw. SH 2 6,25 m
DN 30°

Für Doppelhäuser mit Puttdach ist verbindlich festzusetzen:

TH 3 5,00 m
SH 3 5,00 m
DN 25°

Ausnahmen hiervon sind zulässig, soweit Doppelhäuser mit einheitlichen Traufhöhen, Sochehöhen bzw. Dachneigungen errichtet werden, im Rahmen der für Einzelhäuser festgesetzten Obergrenzen.

Alle Maße sind im Gelände zu prüfen!

VERBUND
Gemeinde Neuried-ichenheim
Erstellung des Baugebiets
"Kohlgrasse III, Abschnitt 2+3"
Lageplan - Variante 2 M 1:500
02.10.10
21.04.03