

# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zum Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gelten die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen:

1. **Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.v.m. § 1 - 15 BauNVO**  
  
Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO
2. **Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO**  
Gemäß der im zeichnerischen Teil eingetragenen Festsetzung
3. **Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 14 BauNVO**
  - 3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig, ausgenommen sind Fahrradunterstände und umbaute Mülltonnen- oder Müllcontainerstandplätze.
  - 3.2 Versorgungsanlagen gem. § 14 (2) BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.
4. **Flächen für Carports, Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO**
  - 4.1 Carports, Garagen sind im Plangebiet nicht zulässig. Stellplätze sind, auf den im Plan als Flächen für Stellplätze festgesetzten Flächen, zulässig.
5. **Anpflanzeln von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) Nr.25 a BauGB**
  - 5.1 Entsprechend den im Plan festgesetzten Pflanzgeboten sind im Plangebiet folgende hochstämmige heimische Laubbäume oder regionale Obstbäume und eingegrünte Heckenflächen gemäß der Pflanzliste Nr.1 zu pflanzen:
    - Auf der westlichen und teilweise südlichen Grundstücksgrenze im Plangebiet 13 sind Streuobstbäume zu pflanzen. Die Fläche zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze ist vollflächig mit Feldgehölz (Hecken) bepflanzt werden.
    - Die Fassadenflächen des neuen Gebäudes nach Westen und Süden müssen begrünt werden.
    - An der südlichen Grundstücksgrenze ist ein Grünstreifen vollflächig mit Feldgehölzen (Hecken) zu bepflanzen dieser ist als Sickermulde für Niederschlagswasser auszubilden.
    - Entlang der östliche Grundstücksgrenze müssen 7 hochstämmige standortgerechte, heimische Laubbäume gepflanzt werden. Der Grünstreifen ist vollflächig mit Feldgehölzen (Hecken) zu bepflanzen dieser ist als Sickermulde für Niederschlagswasser auszubilden.

- 
- An der nördlichen Grundstücksgrenze muß ein ca. 470.00 qm großes Feuchtbiotop mit Überlauf an den Regenwasserkanal erstellt werden. Es muß mit einer Baumgruppe von 5 großkronigen, hochstämmigen Bäumen (Eichen, Baumhöhe 4 - 5 m) bepflanzt werden. Die restliche Fläche des Biotops muß mit Feldgehölzen (Hecken) bepflanzt werden. Das Biotop ist als Sickermulde für anfallendes Niederschlagswasser mit einem Überlauf an den Regenwasserkanal auszubilden.
- Auf der Parkfläche sind die 4 Grüninseln mit jeweils einem großkronigen, hochstämmigen, standortgerechtem, heimischen Laubbaum zupflanzen. Die restliche Fläche der Grüninsel wird mit Feldgehölzen (Hecken) bepflanzt.
- Zwischen den Stellplätzen werden 4 großkronige hochstämmigen standortgerechte heimische Laubbäume gepflanzt.

Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, daß geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

6.2 Koniferen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

**7. Festsetzungen für sonstige Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB**

7.1 Gemäß den Vorgaben der zuständigen Wasserrechtsbehörde, im Sinne eines kurzen Wasserkreislaufes, sind Niederschlagswasser, von Dachflächen in das anzulegende Feuchtbiotop (mit Überlauf an den Regenwasserkanal) zur Oberflächenversickerung einzuleiten und zu versickern.

7.1.2 Für alle PKW -Stellplätze, Parkplatzfahrbahnen und Anlieferung wird Betonpflaster festgesetzt. Das Oberflächenwasser der Hoffläche wird in den Regenwasserkanal eingeleitet.

**8 Bodenschutz**

Der Baugrubenaushub muß im Vorhabenbereich verbleiben und soll soweit wie möglich wiederverwendet werden. Ist der Verbleib der überschüssigen Erdaushubmenge im Vorhabenbereich nicht möglich, ist sein Verbleib im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufensters unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

8. JULI 98

Neuried, den .....



.....  
Bürgermeister

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung der Gebäude § 74 (1) Nr. 1 LBO

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

##### 1.1.1 Hauptgebäude

Die Dachform ist als Satteldach mit einer Neigung von 15 - 20 Grad festgesetzt.

##### 1.1.2 Dachaufbauten

Dachgaupen sind nicht zulässig.

#### 1.2 Gebäudehöhen

Die Traufhöhen gemessen von Schnittpunkt Aussenwand Dachhaut und bestehendem Gelände darf höchstens 3,90 m im Plangebiet betragen

### 2. Einfriedungen

- 2.1 Einfriedungen sind nur in Form von freiwachsenden Büschen zulässig. Geschnittene Hecken aus Koniferen sind unzulässig.

#### Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsanlagen

- 2.2 An der Einmündung zur Einfahrt sind die innerhalb der eingezeichneten Sichtdreiecke liegenden Grundstücksbereiche von jeglicher baulicher Anlage, Einfriedungen und Bepflanzungen mit mehr als 80cm Höhe über den Straßenniveau freizuhalten. Diese Festsetzung gilt nicht für einzelne hochstämmige Bäume.  
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsanlagen dürfen eine Höhe von 0.80 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

### 3. Nachzuweisende Stellplätze gem. LBO

Stellplätze sind innerhalb der umgrenzenden Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (St) zulässig.

8. JULI 98

Neuried, den .....



.....  
Bürgermeister

### **III Hinweise**

#### **Fassadenbegrünung**

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation sowie des Lebensraumangebotes für trockenheitsliebende Insektenarten ist die Fassadenfläche Traufseitig gegen Westen zur FLST. NR. 5572, zu begrünen.

#### **Denkmalschutz**

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg Tel.:0761/20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Plangebiet zutage treten. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind

### **IV. Die nachrichtlichen Stellungnahmen der TÖB**

#### **Landratsamt Ortenaukreis Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

##### **Abwasser**

In gewerblich genutzten Gebieten lassen wir grundsätzlich (aus Vorsorgegründen) keine Versickerung von Oberflächenwasser aus Hofflächen zu.

Es dürfen nur Dachflächen über eine Sickermulde entwässert werden. Ob dies hier möglich und sinnvoll ist, wird zu untersuchen sein ( im Sinne des Regelwerkes des ATV-A 1384- Arbeitsblatt). Vermutlich dürfte der relativ hohe Grundwasserstand eine solche Lösung erschweren. Wir schlagen diesbezüglich den Anschluß an das vorhandene Kanalnetz vor.

##### **Altlasten**

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

Werden bei 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.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden könne, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

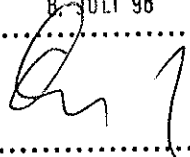
Im übrigen verweisen wir auf das mit Schreiben vom 16.12.92 übersandte Merkblatt „Bebauungsplan“ des ehem. Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg vom Dezember 1992.


## Strassenbauamt Offenburg

Die Gestaltung und Detailplanung der Zufahrt an die Bundesstraße 36 und die Anbindung des Wirtschaftsweges Lgb. Nr. 55 an diese Zufahrt ist vor Baubeginn die Genehmigung des Straßenbauamtes Offenburg einzuholen.

### E- Werk Mittelbaden

Es ist vorgesehen, den geplanten Einkaufsmarkt über ein Erdkabel mit elektrischer Energie zu versorgen. Mindestens 6 Monate vor Baubeginn ist das E - Werk Mittelbaden zu beteiligen.

Offenburg, den 8. JULI 98  
  
Bürgermeister



# VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

## „SEELENGASSENFELD EINKAUFSMARKT“

zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes, Grundstücke Flst. Nr. 5574 und 5573 auf der Gemarkung 77743 Gemeinde Neuried „ Ortsteil Ichenheim “

### BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Gegenstand des Vorhabens und Erschließungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes, Grundstücke Flst. Nr. 5574 und 5573 auf der Gemarkung 77743 Gemeinde Neuried „Ortsteil Ichenheim “ sowie die Gestaltung der Gebäudeumfelder.

#### 1. Geplanter Lebensmittelmarkt

Parallel zur westlichen Grundstücksgrenze entsteht ein Lebensmittelmarkt mit einem Vollgeschoss. Das Gebäude hat eine Länge von 65,00 m und eine Breite von 18,00 m und Traufhöhe von ca. 3,90 m.

Das Gebäude erhält ein Satteldach (Trapezblech Farbe ziegelrot) mit einer Dachneigung von 15 Grad. Der Baukörper ist mit seiner östlichen Traufseite zur Bundesstraße B 36 hin orientiert.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt von der Ostseite über den Parkplatz.

Die Anlieferung der Lebensmittel befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze.

Die Stellung des Gebäudes ist so gewählt, daß die Ein- und Ausfahrt vom Parkplatz auf die B 36 (Sichtdreiecke) für den Verkehr übersichtlich gestaltet werden kann.

Das Gebäude bildet einen Abschluß zum dahinter liegenden Ackergelände.

Es sind zwei kleine Geschäftseinheiten (Bäcker und Metzger) mit ca. 68.00 qm Verkaufsfläche und ca. 60.00 qm Nebenräume, sowie ein Lebensmittelmarkt mit 630.00 qm Verkaufsfläche und ca. 268.00 qm Nebenräume vorgesehen.

#### 2. Erschließung / Parkierung

Das Grundstück wird von Osten von der Bundesstraße B 36 erschlossen. Die Zufahrt wurde direkt an die nördliche Grundstücksgrenze zur Ortseinfahrt gelegt und mündet auf den PKW Parkplatz für ca. 100 PKW. Der Gebäudezugang ist zum Parkplatz hin orientiert.

Der Anschluß an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern.

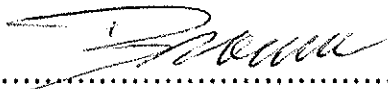
### 3. Freiflächengestaltung und Grünordnung

Mit den Maßnahmen zur Freiflächengestaltung und Grünordnung soll eine optimale gestalterische Einbindung des Vorhabens erreicht werden. Die Gestaltung ist im einzelnen Vorhaben und Erschließungsplan dargestellt. Die Grundstücksflächen (Grünstreifen) an allen Grundstücksgrenzen werden gärtnerisch gestaltet. Im Norden der Grundstücksfläche ist ein Feuchtbiotop mit integrierter Sickermulde (Regenwasser Dach und Hofentwässerung) vorgesehen.

Die PKW Abstellplätze und Fahrbahnen zu den Stellplätzen, die Ein- und Ausfahrt sowie die Rampe zur Anlieferung erhalten ein Betonpflasterbelag. Das gesamte Grundstück erhält eine Einfriedungen in Form von

- freiwachsenden Büschen, um diesem Bereich einen öffentlichen Charakter zu verleihen, aber auch, um einen angemessenen räumlichen Abschluß zu schaffen.

Müllheim, den 15.4.1998



.....  
Günter Bronner