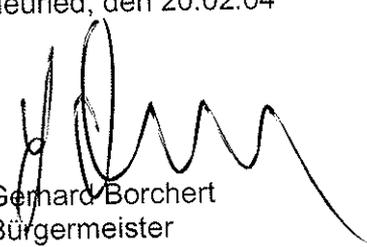

Gemeinde Neuried
Ortenaukreis

**Bebauungsplan „Wiederfeld-Ortmitte“
im Ortsteil Ichenheim**

Textliche Festsetzungen

Inhalt:	Seite
Rechtsgrundlagen	
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	2
2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan	10
3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	15
Anhang 1: Pflanzenliste	

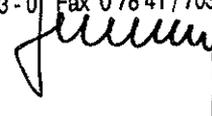
Neuried, den 20.02.04


Gernard Borchert
Bürgermeister

Lauf, den 03.02.04 Mü/Zim/we

ZiNK
INGENIEURE

Postfach 44 77804 LAUF · Poststr. 1
☎ 0 78 41 / 703 - 0 Fax 0 78 41 / 703 - 80



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.01 BGBl. I, S. 3762)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnungsbau-Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung – PflanzVO – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1 bis 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Plan:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.2 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im WA

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe

1.1.3 Unzulässige Ausnahmen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Betrieb des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Firsthöhe (FH) und der maximalen Wandhöhe (WH) der Gebäude. Maßgeblich sind die Darstellungen in den Schemaschnitten im Plan. Die Festsetzungen sind Höchstwerte.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

Siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Plan.

Bei Ermittlung der Grundfläche darf die festgesetzte GRZ durch die Grundfläche von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 0,2 überschritten werden.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO Abs. 1)

Siehe Darstellung in den Schemaschnitten im Plan.

Die Traufhöhe (TH) ist definiert durch den äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, jeweils gemessen ab OK Erdgeschoss-Rohfußboden.

Die max. Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen OK Firstziegel und OK Erdgeschoss-Rohfußboden.

Bei Gebäuden mit Satteldächern darf die angegebene TH durch Rücksprünge auf die Hälfte der Gebäudelänge um max. 1,0 m überschritten werden.

1.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhe des EG-Rohfußbodens beträgt mindestens 0,50 m und höchstens 1,0 m über der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in Straßenmitte (Achse) senkrecht zur Gebäudemitte.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasserbereich grundsätzlich verboten. Die Höhenlage der Unterkante Kellergeschoss ist so zu wählen, dass diese über dem höchstbekanntesten Grundwasserstand von 148,25 m + NN liegt. Muss der höchstgemessene Grundwasserstand unterschritten werden, so ist das Kellergeschoss als wasserdichte Wanne auszuführen.

Das Unterschreiten des mittleren Grundwasserstandes von 146,25 m + NN ist unzulässig.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Plan.

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO; entsprechend den Planeinträgen sind zulässig:

ED = Einzel- und Doppelhäuser

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan dargestellt.

Untergeordnete Bauteile, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Erker und Balkone dürfen die Baugrenze bis maximal 1,0 m überschreiten.

Nebenanlagen in Form von Gartenhäuschen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis 40 m³ umbautem Raum zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Hauptfirstrichtung sind die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungspfeile maßgebend. Bei Angabe von zwei Richtungen ist nur eine wahlweise zulässig

Untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau sind rechtwinkelig zum Hauptfirst zulässig. Abstand zum Hauptfirst mind. 0,5 m (senkrecht gemessen).

1.6 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

- Soweit Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO gleichzeitig Gebäude (Nebengebäude) darstellen, sind diese nur innerhalb der bebaubaren Fläche bzw. der Fläche für Garagen zulässig - Ausnahme Gartenhäuschen siehe Ziff. 1.4. Sichtschutzwände müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 1,5 m einhalten.
- Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden, jedoch nicht auf den „Flächen mit Pflanzgeboten“.

1.7 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder auf den dafür im Plan mit „GA“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen ohne Gehweg einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

1.8 Höchstzahl der Wohnungen (WE) in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Einzelhaus mit 3 Wohneinheiten (WE)
- Doppelhaushälfte mit 2 WE

1.9 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.9.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Die Erschließungsstraße im Plangebiet wird als Fläche für gemischten Verkehr ausgewiesen und entsprechend gestaltet.
- Flächen mit Verkehrsgrün

1.9.2 Höhenlage der Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 9 Abs. 2 BauGB)

Siehe Einschriebe im Plan in m ü. NN.

1.10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- **Verkehrsgrün**

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan

Die Fläche ist als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.11 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung ist bis maximal 0,7 m Höhe über der Fahrbahn zulässig. Baumstämme, Lichtmasten und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.

1.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Flächen für das Parken von Fahrzeugen und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen (z.B. Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflastermaterial oder Pflasterwerk mit wasserdurchlässigen Fugen wie Rasenfugen).
- Außerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
Umwandlung einer Ackerfläche (30 ar) in eine Streuobstwiese im Bereich südlich des Gewannes Heimenau auf einem gemeindeeigenen Grundstück.
Es sind 40 Obstbäume in unregelmäßigem Abstand zu pflanzen.
Als Obstbäume sind nur Hochstämme lokaltypischer Sorten zulässig.
Die Obstbäume sind artgerecht zu pflegen und zu erhalten.
Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.
Unter den Obstbäumen ist eine Wiese zu entwickeln, deren Mahd max. 2x/Jahr erfolgt.
Bei Bedarf ist in den ersten fünf Jahren – bei Eigenentwicklung der Ackerfläche in Wiese – eine 3-4malige Mahd möglich.

1.13 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand von 50 cm von der Straßengrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.

1.14 Grünordnerische Festsetzungen

1.14.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Auf den privaten Grundstücken ist je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum (Hochstamm) – vorzugsweise Obstbaum – zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eingezeichnete Baumstandorte sind nicht verbindlich.
Auf kleinen Grundstücken (kleiner als 400 m²) ist ein heimischer Laubbaum oder sind mindestens drei heimische Sträucher zu pflanzen.
Die Erhaltung vorhandener Bäume ersetzt die Neuanpflanzung. Abgehende Bäume sind entsprechend zu ersetzen.
(siehe Pflanzenliste im Anhang)
- An der südlichen Gebietsgrenze sind auf privaten Grundstücken Gehölzpflanzungen aus heimischen Sträuchern und/oder Ziersträuchern vorgesehen.

Bei kleinen Grundstücken (Reihenhausbebauung) sind 6 Stück, bei Einzelgebäuden 12 Stück pro Grundstück einzubringen. Die Gehölze ersetzen nicht die unter Absatz 1 aufgeführte Gehölzpflanzung kleiner Grundstücke.

(siehe Pflanzenliste im Anhang)

- Wände und Fassaden ohne Fenster ab 40 m² Fläche sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

1.15 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie die notwendigen Betonfundamente für Straßeneinfassungen zu dulden.

1.16 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Auf Grund der gutachterlichen Stellungnahme sind an den im Plan gekennzeichneten Gebäudefassaden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes besondere bauliche Vorkehrungen – „passive Schallschutzmaßnahmen“ – zu treffen.

Die jeweilige Anforderung an die Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteile ist entsprechend den Festlegungen in DIN 4109 abhängig von der Art der Raumnutzung, der Raumgeometrie und der Zuordnung der Außenbauteile zum jeweils maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. zu dem in derselben Norm definierten Lärmpegelbereich geregelt. Der jeweils ermittelte Lärmpegelbereich wird für die maßgeblich von Verkehrslärm betroffenen Gebäude in der Tabelle in Anlage 6 der gutachterlichen Stellungnahme angegeben und im Bebauungsplan bzw. im Lageplan in Anlage 5 für das schalltechnisch ungünstigste Geschoss grafisch dargestellt.

Auf dem an die Meißenheimer Straße (L 104) angrenzenden Baugrundstück ist zur Minderung des Lärmes im Außenbereich eine 2,0 m hohe Lärmschutzwand zwischen Garage/Carport und dem Grundstück 3123/7 zu erstellen. Beim Bau eines Carports ist dieser mit einer geschlossenen Wand zur Straße hin zu versehen. Hierfür reicht eine Holzwand (Bohlen) ohne offene bzw. durchgehende Fugen.

Die gutachterliche Stellungnahme Nr. 3541/291 vom 03.12.03 des Ing.- Büros für Schall- und Wärmeschutz isw, Wolfgang Rink, Dipl.-Ing., Reute, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.17 Zuordnungsfestsetzung

(§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 135a Abs. 2 BauGB)

Alle Maßnahmen zur Minimierung, zur Vermeidung, zum Ausgleich und die zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen, die nicht auf den einzelnen Baugrundstücken festgesetzt sind, wie Pflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches, werden den neu geschaffenen Baugrundstücken und den Flächen für die neu anzulegenden Erschließungsstraßen im gesamten Geltungsbereich zugeordnet.

2 Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wiederfeld-Ortsmitte“

Rechtsgrundlagen

LBO Baden-Württemberg vom 8. August 1995 (GBl. S. 617)
geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Außenwände

- Die Oberflächen der Außenwände sind zu verputzen. Partielle Verkleidung aus heimischem Holz ist zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist Sichtmauerwerk aus ortsüblichen Materialien, Blockhäuser sind zulässig.
- Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- Erker über mehrere Geschosse sind grundsätzlich zulässig, ihre Breite darf aber ein Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

2.1.2 Dachform,-neigung, -eindeckung

- Dächer sind als Satteldach (SD), Walmdach (WD)(auch Zeltdach) oder als Krüppelwalmdach auszubilden. Die Dachneigungen sind im Plan festgesetzt (s. Planeinzeichnung)
- Die Firstrichtungen sind im zeichnerischen Teil dargestellt. Es ist nur eine Hauptfirstrichtung zulässig.
Untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau müssen einen Abstand zum Hauptfirs von mind. 0,5 m einhalten – senkrecht gemessen.
- Die Dachneigungen betragen bei Traufhöhe bis 4,3 m = 35° bis 45 ° sowie bei Traufhöhe über 4,3 m = 18° bis 30 °.
- Dachform und –neigung bei Doppelhäusern:
Bei Doppelhäusern müssen die Dachneigung, das Dachgesimse und das

Dachdeckungsmaterial einheitlich sein.

Die Dachneigung beträgt bei Traufhöhe bis 5,0 m = 40°, über 5,0 m = 35°.

Bei Einvernehmlichkeit zwischen den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren der Doppelhäuser kann eine gemeinsame Dachneigung entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone gewählt werden.

- Als Dachdeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden.
- Sonnenkollektoren sowie Verglasungen von Dachflächen zur Energiegewinnung sind bis zu einer Größe von 50 % der jeweiligen Dachseite zulässig.

2.1.3 Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten

1. Zulässigkeit

- a) Dachaufbauten sind bei mindestens 30° geneigten Dächern zulässig.
- b) Dachaufbauten dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonisieren.
- c) Als Dachaufbauten sind Einzelgauben oder Zwerchhäuser zulässig.

2. Lage

- d) Bei Dachgauben und Zwerchhäuser muss das obere Drittel des Daches ungestört durchlaufen.
- e) Unterhalb der Gaube muss die Dachhaut mindestens 50 cm breit durchlaufen. Alternativ kann ein Zwerchhaus aus der aufgehenden Wand entwickelt werden.
- f) Gauben und Zwerchhäuser müssen zur Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,50 m, zur Gebäudetrennwand (bei gereihten Häusern) mindestens 1,25 m einhalten.
- g) Zwischen den Einzelgauben ist ein Abstand von mindestens 0,75 m einzuhalten.

3. Größe

- a) Die Summe aller Zwerchhausbreiten darf ein Drittel der Gebäudelänge pro Gebäudeeinheit nicht überschreiten.
- b) Die Summe aller Einzelgaubenbreiten darf die Hälfte der Gebäudelänge pro Gebäudeeinheit nicht überschreiten.
- c) Einzelgauben dürfen eine max. vordere Ansichtsfläche (Außenmaße) von 3,0 qm und eine max. Durchschnittsbreite von 1,5 m haben.

4. Gestaltung

- a) Die vorderen Ansichtsflächen der Gauben sind als Fensterflächen auszubilden, die seitlichen Ansichtsflächen können verglast werden.
- b) Es ist nur ein Gaubentyp pro Hauseinheit zulässig. Bei Doppelhäusern sind die Dachgauben einheitlich zu gestalten.
- c) Unzulässig sind übereinanderliegende Gauben.

2.2 Garagen und Carports

(§ 74 Abs. 1 + 2 LBO)

- Garagen sind mit einem geneigten Dach oder einem Flachdach zu bedecken. Die Dachneigung darf nicht größer sein als die des Hauptgebäudes. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Carports sind mit einem geneigten Dach oder einem Flachdach einzudecken.
- Vor jeder Garage ist ein Stauraum von 5,0 m vorzusehen. Dies gilt auch bei Zufahrten parallel zur Straße. Abschrankungen sind nicht zulässig.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen, Automaten und Schaukästen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gem. § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,3 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.4 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

An öffentlichen Straßen und Plätzen sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Sockelmauern bis 0,3 m Höhe
- heimische Hecken- oder Gehölzpflanzung
- Zäune in Holz- oder schmiedeeiserner Ausführung
- Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 1,0 m, gemessen von OK Straßenrand nicht überschreiten
- Einfriedungen entlang der Straße ohne Gehweg bzw. Schrammborde müssen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten, der zu begrünen ist.

Einfriedungen zu sonstigen Grundstücksgrenzen wie oben, bis 1,5 m Höhe.

2.5 Grundstücksgestaltung

(§ 74 Nr. 1 LBO)

2.5.1 Freiflächen / Befestigte Flächen

Anfallender Erdaushub ist auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu verwerten

(angleichen an die Höhenlage der Straße, Geländemodellierung). Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Zugänge erforderlich ist.

Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Ausführungen zulässig.

Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze (s. Artenliste) verwendet werden.

2.5.2 Plätze für Abfallbehälter

Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind mindestens 1,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden einzufrieden oder durch Hecken zu umpflanzen, deren Höhe mindestens den Behältern entspricht.

2.6 Elektrische Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Leitungen für elektrische Energie sowie Fernmeldeleitungen sind als Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

2.7 Anzahl notwendiger Stellplätze für Pkw

(§ 34 Abs. 1 LBO in Verbindung mit § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Bei Bruchzahlen ist aufzurunden.

2.8 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den Grundstücken sind Zisternen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zu erstellen.

Der Drosselabfluss pro Zisterne wird auf maximal 0,5 l/s festgelegt; wobei der Notüberlauf der jeweiligen Zisterne an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen wird.

Das einzuhaltende Retentionsvolumen der Zisterne ergibt sich in Abhängigkeit der angeschlossenen Dachfläche bzw. befestigten Fläche wie folgt (für $n = 1$) :

Für Qdr = 0,5 l/s			
Dachfläche	Mindest-Rückhalte- volumen (Retentionsvolumen)	Dachfläche	Mindest-Rückhalte- volumen (Retentionsvolumen)
bis 100 m ²	0,75 m ³	bis 275 m ²	2,85 m ³
bis 125 m ²	1,05 m ³	bis 300 m ²	3,15 m ³
bis 150 m ²	1,35 m ³	bis 325 m ²	3,45 m ³
bis 175 m ²	1,65 m ³	bis 350 m ²	3,75 m ³
bis 200 m ²	1,95 m ³	bis 375 m ²	4,05 m ³
bis 225 m ²	2,25 m ³	bis 400 m ²	4,35 m ³
bis 250 m ²	2,55 m ³		

Falls der Bauherr/Eigentümer Nutzwasser (Gartenbewässerung, etc.) benötigt, ist Volumen für Nutzwasser zusätzlich zum Retentionsvolumen bereitzustellen.

3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Grundwasserschutz

Die Höhenlage der Unterkante Kellergeschoss ist so zu wählen, dass diese über dem höchst bekannten Grundwasserstand liegt. Muss der höchst gemessene Grundwasserstand unterschritten werden, so ist das Kellergeschoss als wasserdichte Wanne auszuführen.

Das Unterschreiten des mittleren Grundwasserstandes ist nicht zulässig. In besonderen Fällen ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

höchst bekannter Grundwasserstand	=	148,25 m ü. NN
mittlerer Grundwasserstand	=	146,25 m ü. NN

3.2 Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

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

3.3 Bodenfunde

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind.

3.4 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 Stoffen nach § 19 g I 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.

Der Grundwasserstand im Planungsgebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen. Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAWS) sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF).

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 ist 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.

3.5 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 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. dar 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 schwach feuchtem 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.

3.6 Altlasten

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

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

3.7 Verkehrssicherheit

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse wird das Regelmaß für die Sicht auf den Verkehr in der L 104 / Meißenheimer Straße deutlich unterschritten. Ein im Interesse der Verkehrssicherheit notwendiger Ausgleich ist durch die Aufstellung eines beheizbaren Verkehrsspiegels möglich (Polizeidirektion Offenburg).

3.8 Hinweis zur UVP

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in der Fassung vom 05.09.2001 ist keine UVP durchzuführen (vgl. Begründung Ziff. 9).

Anhang 1

Pflanzenliste

Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides in Sorten
Elsbeere	Sorbus torminalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Linde	Tilia in Sorten

Obstbäume (Hochstamm, ortstypische Sorten)

heimische Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus *
Liguster	Ligustrum vulgare *
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum *
Schlehe (=Schwarzdorn)	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Hechtrose	Rosa glauca
Weinrose	Rosa rubiginosa
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana *

dorftypische Sträucher

Felsenbirne	Amelanchier canadensis
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii Hybr.
Scheinquitte	Chaenomeles Hybr.
Deutzie	Chaenomeles Hybr.
Forsythien	Forsythia Hybr.
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher Jasmin	Kolkwitzia amabilis
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum „Schmitd“
Blutjohannisbeere	Ribes sanguineum „Atrorubens“
Apfelrose, rotblühend	Rosa rugosa
Apfelrose, weißblühend	Rosa rugosa „Alba“
Flieder	Syringa vulgaris Hybr.
Schneespierre	Spiraea x arguta
Prachtspierre	Spiraea vanhouttei

Die mit * gekennzeichneten Sträucher sind giftige Gehölze.