


# **Bebauungsplan "bei der Kirche" in Neuried-Müllen**

## **Schriftliche Festsetzungen**

Stand: 14.09.2017



**RS** Ingenieure  
D-77855 Achern Allerheiligenstraße 1  
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90

## Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen .....	3
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	3
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	3
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	3
2.3	Höhenfestsetzungen: .....	3
2.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	4
2.5	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO).....	4
2.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	4
2.7	Umgerenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) .....	4
2.8	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	4
2.9	Maßnahmen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).....	4
2.10	Pflanzgebote (i. S. § 1a BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 21 BNatSchG) .....	5
3.	Örtliche Bauvorschriften.....	5
3.1	Dachgestaltung.....	5
	Dachgauben und -einschnitte.....	5
	Fassaden.....	6
	Solaranlagen .....	6
3.2	Stellplätze .....	6
	Anzahl der notwendigen Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO .....	6
3.3	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen / Bepflanzung .....	6
3.4	Einfriedungen .....	6
3.5	Elektrische Anlagen.....	6
4.	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB) .....	7
4.1	Archäologische Denkmalpflege.....	7
4.2	Maßnahmen zum Schutz des Bodens.....	7
4.3	Altlasten .....	8
4.4	Bauen im Grundwasser .....	8
4.5	Sicherheitsabstände zu Erdkabeln .....	8
4.6	Bohrungen i. Z. von Baugrunduntersuchungen / -gründungen.....	8

## 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3, Anlage), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 11.03.2017 (GBl. Nr. 5, S. 99).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99,100).

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3, Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Grundflächenzahl (GRZ) sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### 2.3 Höhenfestsetzungen:

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt. Der mittlere höchste Grundwasserstand (1970-2015) liegt auf ca. 144,50 m ü. NN. Eine Gründung ist zum Schutz des Grundwassers nicht unter 144,60 m. ü. NN. zulässig.

Die Höchstwerte der max. Gebäudehöhe (Wand- und Firsthöhe) sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die max. Wandhöhe wird gemessen ab OK Straßenrand am Bezugspunkt (im zeichnerischen Teil markiert) bis OK Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut. Beim Flachdach ist die max. Firsthöhe gleich der max. Wandhöhe und wird gemessen ab OK Straßenrand am Bezugspunkt (im zeichnerischen Teil markiert) bis OK Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dach (Attika).

Die max. Firsthöhe wird gemessen ab OK Straßenrand am Bezugspunkt (im zeichnerischen Teil markiert) bis OK First.

#### **2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO im gesamten Geltungsbereich.

Es sind nur Einzelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

#### **2.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig. Es ist ein Mindestabstand zur Straße von 5,00 m einzuhalten. Bei einer Anordnung parallel zur Straße ist ein Abstand von min. 0,50m zur Straßenhinterkante einzuhalten.

#### **2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In Wohngebäuden sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

#### **2.7 Umgerenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil sind Flächen gekennzeichnet, in denen eine Bebauung entsprechend dem § 8 Bestattungsgesetz Baden-Württemberg (BestattG BW) nicht zulässig ist.

#### **2.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Rückenstützen zur Befestigung der Straßenrandeinfassung sind auf den Grundstücken zu dulden.

Es sind weiterhin Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:  
- öffentliche Parkplätze

#### **2.9 Maßnahmen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

##### **Allgemein WA**

Die Abwässer sind getrennt zu sammeln (Trennsystem), und getrennt in die jeweilige Kanalisation einzuleiten.

## **2.10 Pflanzgebote (i. S. § 1a BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 21 BNatSchG)**

### Private Grundstücke

Die nicht überbaubaren Anteile der einzelnen Baugrundstücke sind zu begrünen. Gemäß § 9 LBO in Verbindung mit § 19 BauNVO ist ein Mindestanteil von 20 % begrünter Grundstücksfläche sicherzustellen. Dabei gelten folgende Vorgaben:

- Je angefangener 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind ein großkroniger oder zwei kleinkronige, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen.
- Die großflächige Abdeckung dieser Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem ist nicht zulässig.
- Auf dem südöstlichen Baugrundstück ist entlang des Fußweges eine Sichtschutzhecke anzulegen. Die Hecke ist als Schnitthecke mit 3 Pflanzen/lfm anzulegen und bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzen sind heimische Arten vorzuziehen.

## **3. Örtliche Bauvorschriften**

### **3.1 Dachgestaltung**

Es sind Sattel- und Flachdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung für Satteldächer ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Flachdächer (bis 5° Dachneigung) bei Hauptgebäuden, untergeordneten und verbindenden Bauteilen, sowie Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen (mind. 15cm Substratschicht). Die Artenauswahl für begrünte Dachflächen richtet sich nach den entsprechenden Richtlinien. Heimische Arten sind zu bevorzugen.

Zur Deckung geneigter Dächer sind nur rote, braune und rotbraune Ziegel zulässig.

Unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei als Dacheindeckung und Dachinstallation sind unzulässig.

#### **Dachgauben und -einschnitte**

Dachgauben / Dachaufbauten sind nur bei Dächern ab einer Neigung von 30° zulässig.

Dachaufbauten sind als Schlepp-, Giebel- und Dreiecksgauben zulässig.

Dachaufbauten sind auf einer Länge von max. 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge (Wandlänge) zulässig. Der Abstand zum Ortgang sowie der Abstand zwischen zwei Gauben muss min. 1,50 m betragen.

Giebel- und Dreiecksgauben müssen dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Der Nebenfirst sowie der Gaubenansatz bei Schleppgauben müssen min. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Dacheinschnitte sind auf einer Länge von 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge (Wandlänge) zulässig. Der Abstand zum Ortgang sowie der Abstand zwischen zwei Gauben muss min. 1,50 m betragen.

Es sind Dachüberstände von min. 0,50 m (waagrecht gemessen) herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 m (waagrecht gemessen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **Fassaden**

Es sind Putzfassaden zulässig. Holzverschalungen sind an den, der Kirche abgewandten Fassadenseiten ebenfalls zulässig. Blockhäuser (Massivholzhäuser, Blockbohlenhäuser etc.) sind nicht zulässig.

### **Solaranlagen**

Anlagen zur solaren Nutzung sind auf der gesamten Dachfläche zulässig, sofern sie unmittelbar auf dem Dach montiert sind und die Neigung und Ausrichtung der Dachfläche entspricht.

## **3.2 Stellplätze**

Stellplätze sind, soweit zulässig, mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen z. B. aus großflügig verlegten Platten oder Pflaster, Rasenfugenpflaster oder wassergebundener Decke auszuführen, die nach der gemeindlichen Abwassersatzung mindestens einen Berechnungsfaktor 0,4 erfüllen.

### **Anzahl der notwendigen Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO.**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird abweichend von § 37 Abs. 1 LBO auf min. 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinanderliegend angeordnet werden.

## **3.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen / Bepflanzung**

Grundstücksteile, die nicht von Gebäuden oder Nebenanlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen, soweit sie entsprechend Planeintrag nicht besonderen Nutzungen zuzuordnen sind.

Außenanlagen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode, von der Bezugsfertigkeit an gerechnet anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## **3.4 Einfriedungen**

Einfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen öffentlichen Flächen bis zu einer Höhe von 1,50 m Höhe zulässig.

## **3.5 Elektrische Anlagen**

Die Leitungen für elektrische Energie und Telekommunikation sind als Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

#### **4. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB)**

##### **4.1 Archäologische Denkmalpflege**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den einzelnen Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

##### **4.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens**

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m für Oberboden, 5m für Unterboden; Schutz vor Vernässung etc.). Oberbodenmieten dürfen nicht, Unterbodenmieten nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden. Bei einer Lagerzeit von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten zu begrünen. Die Bodenmieten dürfen nicht auf Vegetationsflächen gelagert werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 für Boden einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

#### **4.3 Altlasten**

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen vor. Bodenaushub ist dennoch grundsätzlich auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

#### **4.4 Bauen im Grundwasser**

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen. Bauliche Anlagen unterhalb des Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu befürchten ist.

Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe D nach §6 Abs. 3 der VAWs müssen gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen in Folge Hochwasser, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung, gesichert werden.

#### **4.5 Sicherheitsabstände zu Erdkabeln**

Für die Unterbringung der Kabel wird die DIN 1988 zugrunde gelegt. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der FGSV zu beachten.

#### **4.6 Bohrungen i. Z. von Baugrunduntersuchungen / -gründungen**

Für alle mit mechanischer Kraft angetriebenen Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht nach §4 Lagerstättengesetz. Hierfür steht unter [www.lqrb.unifreiburg.grb/Service/bohranzeigen](http://www.lqrb.unifreiburg.grb/Service/bohranzeigen) eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

Neuried, den

Fischer  
Bürgermeister

Achern, den

  
D-77855 Achern Allerheiligenstraße 1  
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90

Planaufsteller