

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "IM NÄCHSTEN FELD"

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

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

Als Art der baulichen Nutzung wird **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie durch die Grundflächenzahlen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante Erdgeschoss-Rohboden.

Die **Traufhöhe "TH"** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die **Firsthöhe "FH"** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Der **Gebäudesockel** (Sockelhöhe) beträgt mindestens 0.80 m und höchstens 1,20 m, gemessen zwischen der Achse der fertigen Straßen und Wege und der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet ist die **offene Bauweise** festgesetzt (§ 22 BauNVO).

Als Hausform sind in den Teilbereichen A nur Einzelhäuser und im Teilbereich B nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1.50 m zulässig, wenn die Gesamtlänge der vorspringenden Gebäudeteile höchstens ein Drittel der zugehörigen Hauptgebäuelänge beträgt und zu

vorderen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 1.50 m eingehalten wird. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Elektrische Versorgungseinrichtungen (z.B. Kabelschränke), die für die Stromversorgung notwendig werden, dürfen auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

4 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie als begrünte Flächen (Rasendurchwuchssteine, Pflaster mit breiten Fugen) ausgeführt werden.

Mit Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen und Zugänge bzw. Zufahrten - ist zur vorderen Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 i.V.m. § 1a BauGB)

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil sind Bäume aus der unter Anlage 2 aufgeführten Pflanzempfehlung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind zusätzlich Sträucher aus der unter Anlage 2 aufgeführten Pflanzempfehlung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

7 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) verursachten Eingriffen sowie den durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).

8 Höhenlage des Geländes (§ 9 (2) BauGB)

Im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstückes in seiner Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche anzugleichen.

C

Örtliche Bauvorschriften
gemäß LBO

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN " IM NÄCHSTEN FELD "

gemäß § 74 LBO für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617)

1 Dächer

Bei Hauptgebäuden sind nur **Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer** sowie zwei um bis zu 1,20 m vertikal gegeneinander versetzte **Pulldächer** zulässig.

Die Firstlage ist jeweils in der Gebäudemitte anzuordnen. Die Dachneigung ist beidseitig gleich zu wählen.

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude beträgt 35 – 45°.

Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung 38°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der vorgeschriebenen Grenzwerte (35 – 45°) zulässig, soweit Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden. Dachgesimse und Dachdeckungsmaterial müssen einheitlich sein.

Garagen sind mit einem geneigten Dach oder einem begrünten Flachdach zu bedecken. Carports sind mit einem geneigten Dach oder einem Flachdach einzudecken.

2 Fassadengestaltung

Signalfarben und reflektierende Materialien (Ausnahme: Glas) sind unzulässig.

3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang vorderer Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante des geplanten Geländes entlang der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen, jedoch nur auf eine Länge von mind. 3.00 m, gemessen ab der vorderen Grundstücksgrenze.

Alle übrigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1.50 m (Mauern: 0.70 m) nicht überschreiten. Maschendraht ist zu hinterpflanzen.

4 Standorte für Abfallsammelbehälter und Brennstofftanks

Standorte für Abfallsammelbehälter und Brennstofftanks sind mit Kletter- oder Heckenpflanzungen in Verbindung mit Spalieren oder Pergolen so zu begrünen, daß sie der direkten Sicht entzogen sind. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5 Außenantennen

Je Gebäude ist nur eine Antenneneinheit zulässig.

6 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung der notwendigen Stellplätze sowie der Zufahrten, Zugänge und Terrassen und nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig (Pflasterungen sind zulässig, sofern Fugen und Unterbau wasserdurchlässig ausgeführt werden). Gebäudevorzonen und Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

7 Garagen und Carports

Carports und Garagen haben zu vorderen Grundstücksgrenzen einen Abstand von mind. 5.00 m einzuhalten.

Bei Eckgrundstücken (welche zwei "vordere Grundstücksgrenzen" haben), gilt dieser Mindestabstand nur für die Zufahrts-Seite. Zu der zweiten vorderen Grundstücksgrenze, von der aus keine Zufahrt erfolgt, ist ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten.

8 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Hierbei ist die Bruchzahl aufzurunden (für 1 Wohnung sind demnach beispielsweise 2 Stellplätze erforderlich).

9 Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

10 Grundwasserschutz

Im Planungsgebiet beträgt der mittlere Grundwasserstand 144,00 m ü.N.N, der maximale Grundwasserstand 144,75 m ü.N.N. und der höchste, historisch bekannte Grundwasserstand 145,75 ü.N.N. (1983).

Die Höhenlage neu zu errichtender Gebäude ist möglichst so zu treffen, dass die Oberkante der Fundamente über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Für unterirdische Tankanlagen ist der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen. Werden Gebäude im Grundwasser errichtet, ist eine weiße Wanne auszubilden.

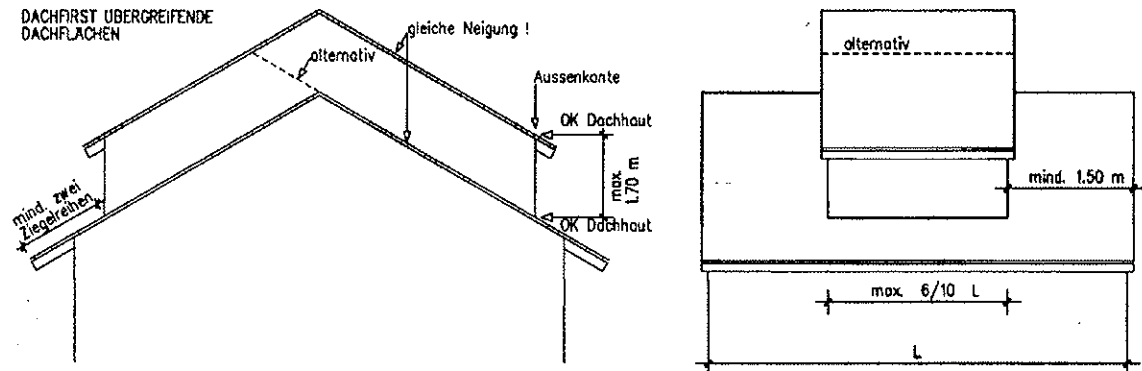
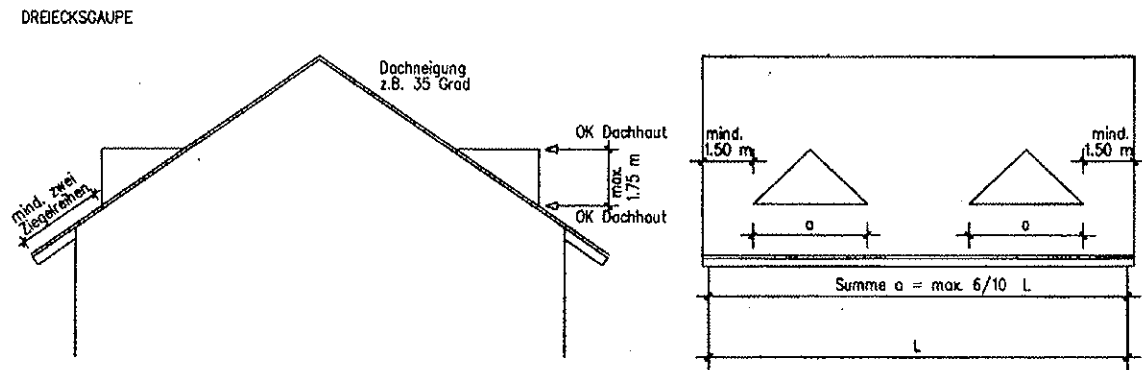
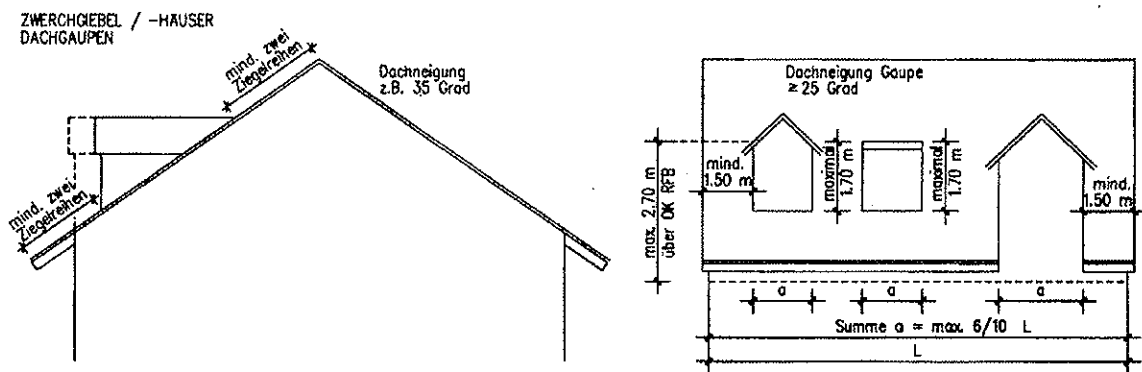
11 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Leitungen für die Telekommunikation dürfen nur unterirdisch geführt werden. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

12 Dachaufbauten und Dachgaupen

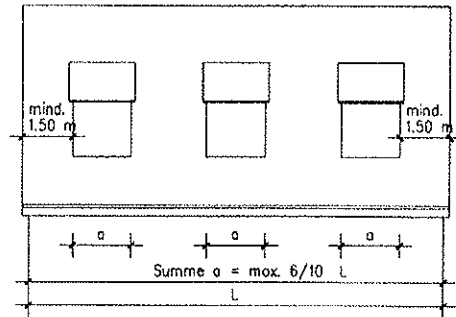
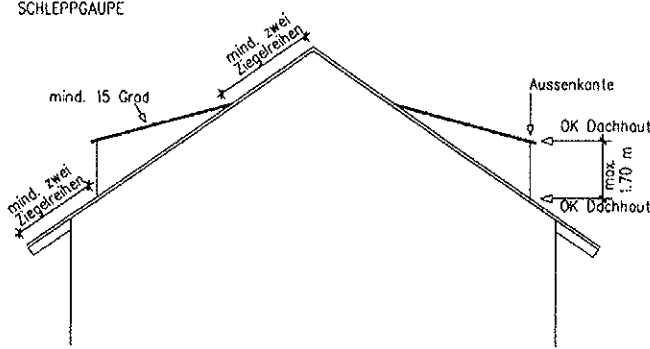
Dachaufbauten und Dachgaupen sind nur nach Maßgabe der folgenden Darstellungen zulässig.

12.1 Zwerchgiebel /-häuser, Dreiecksgaupen, firstübergreifende Dachflächen

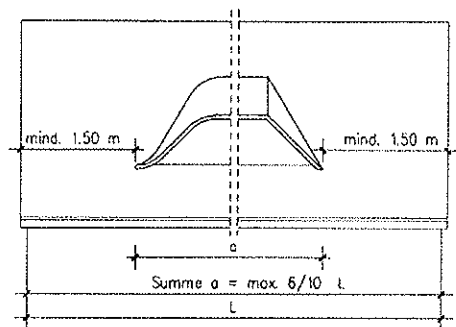
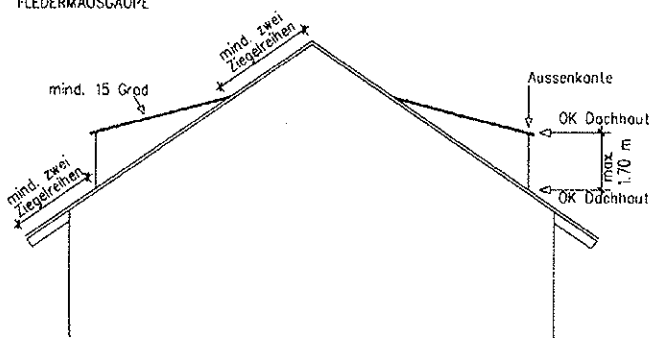


12.2 Schleppgauben, Fledermausgauben

SCHLEPPGAUPE



FLEDERMAUSGAUPE



D

**Anlage 1
Hinweise zum Bebauungsplan**

ANLAGE 1: HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN " IM NÄCHSTEN FELD "**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. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

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 Fachbetrieb) zu bezeichnen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 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

4.1 Allgemeine Bestimmungen

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- d. 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.
- e. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- f. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

- g. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- a. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
- b. Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommene Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenlagern.
- c. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2,0 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- d. 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.
- e. 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.

6 Nachbarrecht

Auf die erforderliche Einhaltung der nachbarrechtlichen Bestimmungen wird ausdrücklich hingewiesen