

**Satzung**  
über die Erweiterung des Bebauungsplanes  
"Elter"  
(Elter-Erweiterung)

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Gemeinde Neuried am 10. November 1993 die Erweiterung des Bebauungsplanes "Elter" als Satzung beschlossen.

**§ 1**  
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 10.11.1993 maßgebend.

**§ 2**  
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan vom 10.11.1993
2. Textliche Festsetzungen vom 10. November 1993
3. Lageplan vom 10. November 1993

Die Begründung ist dem Bebauungsplan beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

**§ 3**  
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

**§ 4**  
Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Neuried, den 10. November 1993



Mild  
Bürgermeister

1. Planungsanlaß

Die Grundstücke westlich der "Elterstraße" sollen bebaut werden. Diese Grundstücke wurden bei der Ausweisung des Baugebiets "Elter" im Jahr 1965 nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, weil die Grundstückseigentümer eine Überplanung damals abgelehnt haben.

Durch die Erweiterung des Baugebiets "Elter" um Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 37, 140, 141 und 143 sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung dieser Teilflächen geschaffen werden.

2. Plangebiet

Die Erweiterungsfläche ist ca. 27 ar groß.

Die Höhenunterschiede des Geländes sind gering und für die Planung unerheblich.

Die gesamte Fläche ist bisher landwirtschaftlich genutzt.

Die Fläche ist frei von Altlasten.

3. Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein trifft für das Plangebiet keine Festsetzungen, die der Überplanung des Gebiets entgegenstehen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried weist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche aus.

Bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird diese geringfügige Änderung berücksichtigt.

4. Planinhalt

Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Art und Maß der baulichen Nutzung entspricht der Bebauung im bestehenden Baugebiet "Elter".

5. Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Straße "Elterstraße" erschlossen.

Die Wasserversorgung ist vorhanden. Die Versorgung erfolgt über den Wasserversorgungsverband Ried.

**BEBAUUNGSPLAN "ELTER-ERWEITERUNG"**

Die anfallenden Abwässer werden über die vorhandene Ortskanalisation und die Verbandssammler der Verbandskläranlage des Abwasserverbands Friesenheim zugeleitet.

Die Stromversorgung erfolgt über das Elektrizitätswerk Mittelbaden.

Die Entsorgung von anfallendem Müll liegt im Hoheitsbereich des Ortenaukreises und wird von diesem durchgeführt.

**6. Planverwirklichung**

Die gesamte Fläche befindet sich im Privatbesitz. Die Planverwirklichung erfolgt durch die freiwillige Neuordnung durch privatrechtliche (notarielle) Verträge zwischen den einzelnen Grundstückseigentümern.

**7. Kosten**

Kosten entstehen der Gemeinde keine, da keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

**8. Abwägung**

Die Gemeinde Neuried will im Ortsteil Schutterzell eine Fläche von ca. 27 ar als Baufläche ausweisen. Die zukünftige Baufläche befindet sich gegenüber dem durch Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiet "Elter", das vollständig bebaut ist.

Die überplanten Flächen sind Teil der Hofgrundstücke der entlang der Marödelstraße stehenden Gebäude. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um Wiesenfläche, die zum Teil als Weide genutzt werden bzw. um einen Hausgarten. Bäume stehen auf der überplanten Fläche keine. Wasserflächen oder Feuchtgebiete befinden sich keine im Plangebiet.

Die erstmalige Ausweisung von Baufläche führt immer und überall zu einer Versiegelung des Bodens. Dies ist unvermeidbar. Auswirkungen auf das Naturgut Wasser werden ausgeschlossen bzw. minimiert, weil der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich dem Schutz des Grundwassers enthält. Erhebliche Beeinträchtigungen sonstiger Naturgüter sind nicht erkennbar.

Die Ausweisung dieser Fläche ermöglicht die beidseitige Bebauung der Elterstraße. Dies hat gegenüber einer Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle den Vorteil, daß keine Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau, Kanalbau usw.), die ihrerseits wieder Beeinträchtigung von Naturgütern zur Folge haben können, erforderlich sind. Insgesamt betrachtet bedeutet dies, daß die Beeinträchtigung von Naturgütern sich auf das unvermeidbare reduzieren.

**GEMEINDE NEURIED**

**ORTSTEIL SCHUTTERZELL**

**BEGRÜNDUNG**

**BEBAUUNGSPLAN "ELTER-ERWEITERUNG"**

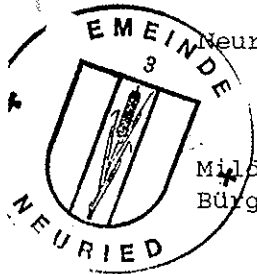
Das zukünftige Baugebiet ist an drei Seiten von Bebauung umgeben. Nördlich des Baugebiets befinden sich Baumgrundstücke. Die Ausweisung dieser Bauflächen, 4 Baugrundstücke entlang der Elterstraße, hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Außerdem wird die Ausdehnung der Bebauung in die freie Landschaft vermieden.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden durch die Festsetzung, auf jedem Baugrundstück mindestens 2 heimische Bäume (Hochstämme) pflanzen zu müssen, ausgeglichen.

Die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind minimal und können hingenommen werden.

Neuried, den 10.11.1993

Mild  
Bürgermeister



I. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung aufgrund des Artikels 3 des Gesetzes über das BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 - Einigungsvertragsgesetz - (BGBl. I S. 885).
2. Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25. August 1987 (GBl. S. 329).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
5. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55), vom 08.01.1990 (GBl. S. 1), vom 17.12.1990 (GBl. S. 426).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## § 9 (1) BauGB

- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

#### 1.1.1 Ausnahmen

Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO sind nicht zugelassen.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Zulässig Zahl der Vollgeschosse : I + D oder II

Grundflächenzahl : 0,4

Geschoßflächenzahl : 0,7

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl erfolgt im Plan. Die Festsetzungen sind Höchstwerte.

#### 1.3 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet ist offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungsplan bestimmt.

#### 1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung der Gebäude und baulichen Anlagen ist freigestellt.

### 1.6 Abstandsflächen

Die Grenzabstände und die Abstände der Gebäude und Anlagen zueinander richten sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung (§§ 6,7 und 8 LBO), soweit der Bebauungsplan keine größeren Abstände festsetzt.

### 1.7 Pflanzgebot

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Auf jedem Grundstück müssen mindestens 2 heimische Laubbäume (Hochstämme) gepflanzt werden.

Hinweis:

Die Abstandsbestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes sind einzuhalten.

### 1.8 Höhenlage der baulichen Anlage

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

#### 1.8.1 Sockelhöhe (SH)

I+D oder II:

Die Sockelhöhe der Gebäude - Oberkante Erdgeschoßfußboden bezogen auf die fertige Achshöhe der Erschließungsstraße - darf nicht mehr als 1,20 m und nicht weniger als 0,80 m betragen.

#### 1.8.2 Traufhöhe (TH)

Von Oberkante Erdgeschoßrohfußboden bis äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

I+D :  $\leq 3,60$

II :  $\leq 5,50$

1.8.3 Firsthöhe (FH)

I+D oder II:

Von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis First, als Höchstgrenze 7,50 m,  
bei Steildächern max. 9,00 m.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(§ 73 (1) und(6) LBO i. V. mit § 9 (4) BauGB)

2.1 Dachform der Gebäude/Dachdeckung

Zulässige Dachneigungen:

I+D = 30° - 45°
II = 28° - 32°

Für die Dachdeckung sind Ziegel, Betondachpfannen oder Bitumenschindeln zu verwenden.

Für untergeordnete Dachteile ist auch Kupfer- oder Blecheindeckung mit Stehfalzen im Farbton der Dachdeckung möglich.

Dachraum/Dachgauben

Der Dachraum darf zu Wohnzwecken ausgebaut werden, sofern § 38 LBO eingehalten werden kann.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Gestaltungsvorschriften für Dachgauben:

a) Brüstungshöhe max. 1,15 m.



- b) Fronthöhe max. 1,20 m bis Oberkante Sparren.
- c) Gesamtlänge der Dachgauben max. 2/3 der Dachlänge.
- d) Vermeidung von Firstanschluß.
  
- e) Traufbereich mit mind. 3 Ziegelreihen.
- f) Nicht zulässig sind Gauben mit tonnengewölbeartiger Abdeckung.

## 2.2 Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedung

Sockel bis 0,30 m sind zulässig.

Als Einfriedigung sind gestattet:

- 2.2.1 an öffentlichen Straßen,  
Holzzäune (Lattenzäune), Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkel-eisen bis 1,00 m Höhe.
- 2.2.2 zwischen den Grundstücken  
soll die Einfriedigung der Grundstücke im allgemeinen mit Buschgruppen evtl. in Verbindung mit einem niedrigen Maschendrahtzaun oder Holzzaun (Lattenzaun) erfolgen.

## 2.3 Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Tiefe des Garagenvorplatzes muß mindestens 5,50 m betragen. Stellplätze können auch auf den nichtüberbaubaren Flächen angelegt werden.

## 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 (6) BauGB)

### 3.1 Grundwasserschutz

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung

nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLWF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLWF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Rechtsgrundlagen:

§§ 19a, 19f, 19g Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§ 25 Wassergesetz (WG)

VLWF, VVLWF

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländehöhe. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Rechtsgrundlage:

Technische Bestimmungen zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten (TVLWF)

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen ist nicht zulässig.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für die Baumaßnahme 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.

Rechtsgrundlagen:

§§ 22 und 34 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§§ 1, 2, 3, 4 Abfallgesetz (AbfG)

§ 1 Landesabfallgesetz (LAbfG)

#### Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Bauteile, die tiefer als der höchste bisher beobachtete maximale Grundwasserstand liegen, sind in wasserdichter Bauweise zu erstellen.

Der höchste bisher beobachtete Grundwasserstand in diesem Gebiet beträgt 150 m ü. NN.

Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 151,80 m ü. NN.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist möglichst so zu wählen, daß diese über dem mittleren Jahresmaximum des Grundwasserstandes liegt. Das mittlere Jahresmaximum des Grundwasserstandes beträgt für das Plangebiet 149,70 m ü. NN.

In begründeten Ausnahmefällen kann das Bauen im Grundwasser gestattet werden. Über die Zulässigkeit ist in einem Wasserrechtsverfahren zu entscheiden.

### 3.2 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen

und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg 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.

### 3.3 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg Außenstelle Freiburg

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 7800 Freiburg / Brsg. (Telefon: 0761/205-2781) ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### 3.4 Flugplatz Lahr

Das Plangebiet berührt den Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr.

Soweit im Einzelfall eine Bauhöhe von 168 m über NN überschritten wird, bedarf dies der Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung V. Dies gilt auch für die Aufstellung von Baukränen.

Die Wehrbereichsverwaltung V weist außerdem darauf hin, daß mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist, die Bauvorhaben in

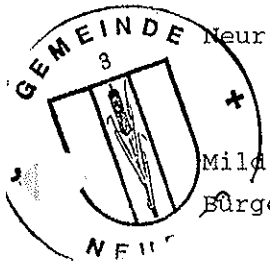
GEMEINDE NEURIED

ORTSTEIL SCHUTTERZELL

TEXTTEIL

BEBAUUNGSPLAN "ELTER-ERWEITERUNG"

Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt werden und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.



Neuried, den 10.11.1993

*Mild*  
Bürgermeister