

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Oberrot“ im
Ortsteil Schutterzell

1.0 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), in der Fassung der letzten Änderung.

2.0 Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im zeichnerischen Teil) sind mit einem geneigten Dach (D) zu bedecken. Die Hauptfirstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils.
- (2) Bei geneigten Dächern betragen die Dachneigungen:

Wohngebäude	max. 38°
Betriebsgebäude	max. 20°
- (3) Anlagen zur Energiegewinnung mittels photovoltaischer Solarzellen sind zulässig.
- (4) Geneigte Dächer sind mit nichtglänzendem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken.

§ 2 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind so auszubilden und zu gestalten, daß sie sich nach Größe, Form und Farbe dem Gebäude und seiner Umgebung anpassen.
- (2) Unzulässig sind:
 - Lichtwerbung in grellen Farben.
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.
- (3) Werbeanlagen dürfen die Fassadenhöhe nicht überragen.

§ 3 Einfriedigungen

- (1) Zulässig sind Einfriedigungen mit Metallgeflecht und/ oder Hecken mit eingelegtem Metallgeflecht.
- (2) Bei Verwendung von festen Materialien wird die Höhe auf max. 2,00 m begrenzt.
- (3) Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigung gelten Oberkante der öffentlichen Straße bzw. Oberkante festgelegtes Gelände im seitlichen und rückwärtigen Bereich.

§ 4 Grundstücksgestaltung

- (1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen so wenig als möglich beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.
- (2) Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist.

Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z. B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken zulässig.

- (3) Befestigte Flächen sind mit Gefälle zu angrenzenden Grünflächen anzulegen, um Niederschlagswasser möglichst auf der Grundstücksfläche zu versickern.
- (4) Versiegelte Flächen, die nicht für betriebliche Zwecke benötigt werden, sind zu entsiegeln und zu begrünen.
- (5) Für neu zu errichtende Gebäude ist anfallendes Niederschlagswasser entweder flächenhaft zu versickern, zu sammeln und wiederzuverwerten oder in oberirdische Gewässer einzuleiten.

§ 5 Altstandort

Sollten innerhalb der Flurstücke Nr. 2599 und 2600 bei Abbruch- und Erdarbeiten sowie Bodenentsiegelungen ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen festgestellt werden, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Arbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Hinweise:

(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.

(3) Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19g 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.

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.

(4) 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 (z. B. Senf, Gräser) 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. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.

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 schwachfeuchtem 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.

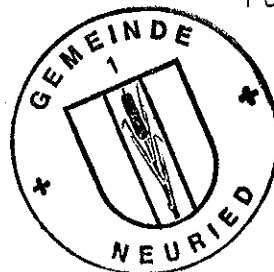
(5) Fluglärmbelästigung

Das Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Flugplatzes Lahr (auch NATO – Reserveflugplatz), es ist daher mit entsprechenden Emissionen am Tage und bei Nacht mit den dort verkehrenden Luftfahrzeugen zu rechnen.

Die Planung erfolgt in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung, so daß Rechtsansprüche gegen den Bund und das Land Baden – Württemberg, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Neuried, 17. Juni 2002

Für den Gemeinderat



[Handwritten Signature]
Börcher
Bürgermeister