

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Krummatt - Erweiterung“ im  
Ortsteil Schutterzell

---

### 1.0 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zul. geändert 19.12.2000 (GBl. S. 760).

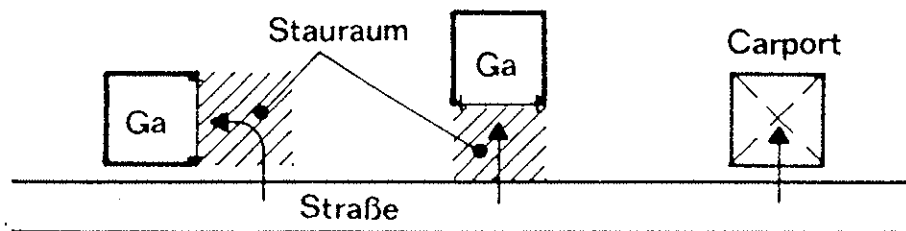
### 2.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

#### § 1 Dächer

- (1) Alle Gebäude sind mit einem Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder Krüppelwalmdach einzudecken. Die Firstrichtung wird durch die Gebäudelängsseite (Traufe) bestimmt.
- (2) Die Dachneigungen betragen 35° - 45° für Hauptgebäude mit der Traufhöhe TH1, sowie 30° - 38° für Hauptgebäude mit der Traufhöhe TH2.
- (3) Geneigte Dächer sind mit nichtglänzendem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken.
- (4) Dachaufbauten und Dachgauben sind nach Maßgabe der Anlage 1 zulässig.
- (5) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen beträgt die Dachneigung 38°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach § 1 (2) vorgeschriebenen Grenzwerte zulässig, soweit Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden. Dachgesimse und Dachdeckungsmaterial müssen einheitlich sein.

## § 2 Garagen und Carports

- (1) Garagen sind mit einem geneigten Dach oder einem begrünten Flachdach zu bedecken.
- (2) Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mind. 5 m vorzusehen. Abschrankungen sind nicht zugelassen.



- (3) Carports sind mit einem geneigten Dach oder einem Flachdach einzudecken.
- (4) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 37 Abs. 1 LBO) wird gemäß § 74 Abs. 2, Ziff. 2 LBO auf mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Bei Bruchzahlen ist aufzurunden.

## § 3 Einfriedigungen

- (1) Zulässig sind Einfriedigungen mit festen Materialien und / oder Hecken.
- (2) Bei Verwendung von festen Materialien wird die maximale Höhe wie folgt begrenzt:  
 im Vorgartenbereich max. 1,00 m Höhe (§ 13 der Bebauungsvorschriften ist zu beachten), im seitlichen und rückwärtigen Bereich max. 1,50 m Höhe.
- (3) Gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie den öffentlichen Grünflächen sind nur Einfriedigungen aus Hecken und Hecken mit eingelegtem Metallgeflecht zulässig (Ortsrandbegrünung).
- (4) Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Gehweg / Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Oberkante festgelegtes Gelände im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

#### § 4 Grundstücksgestaltung

- (1) Anfallender Erdaushub ist auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu verwerten (angleichen an die Höhenlage der Straße, Geländemodellierung). Die Geländeverhältnisse 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, Schotterrasen u.ä. zulässig.

- (3) Die Gehwegshinterkanten werden durch Saumsteine eingefasst. Die mittige Versetzung dieser Saumsteine auf der Grundstücksgrenze ist von den Angrenzern zu dulden, ebenso die Anordnung der notwendigen Betonrückenstützen innerhalb der Privatgrundstücke.

#### § 5 Antennenanlagen

Es ist nur eine Außenantennenanlage je Gebäude zulässig.

#### § 6 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabel zu verlegen.

#### § 7 Grundwasserschutz

- (1) Grundwasserstände:
 

Grundwasser am 17.10.2001	148,71 m + NN
langjähriger Mittelwasserstand MW	ca. 148,75 m + NN
langjähriger mittlerer Hochwasserstand mHW	ca. 149,25 m + NN
höchster zu erwartender Grundwasseranstieg hHW	ca. 149,95 m + NN
- (2) Die Höhenlage neu zu errichtender Gebäude sollte so getroffen werden, daß die Oberkante der Fundamente über dem mittleren Hochwasserstand liegt. Soweit bauliche Anlagen unter dem mittleren Hochwasserstand errichtet werden, ist zuvor ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
- (3) Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten zu erwartenden Grundwasseranstiegs wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

**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.

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 m<sup>3</sup> übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Anlagenverordnung - VAWS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) zu bezeichnen. 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.

Der Grundwasserstand im Planungsgebiet liegt zeitweise höher als 2,20 Meter unter gepl. 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 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

##### 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. darf 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.

(5) 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.

(6) Fluglärmbelästigung

Das Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des NATO - Reserveflugplatzes Lahr; es ist daher mit entsprechenden Emissionen am Tage und bei Nacht mit den dort verkehrenden Luftfahrzeugen zu rechnen.

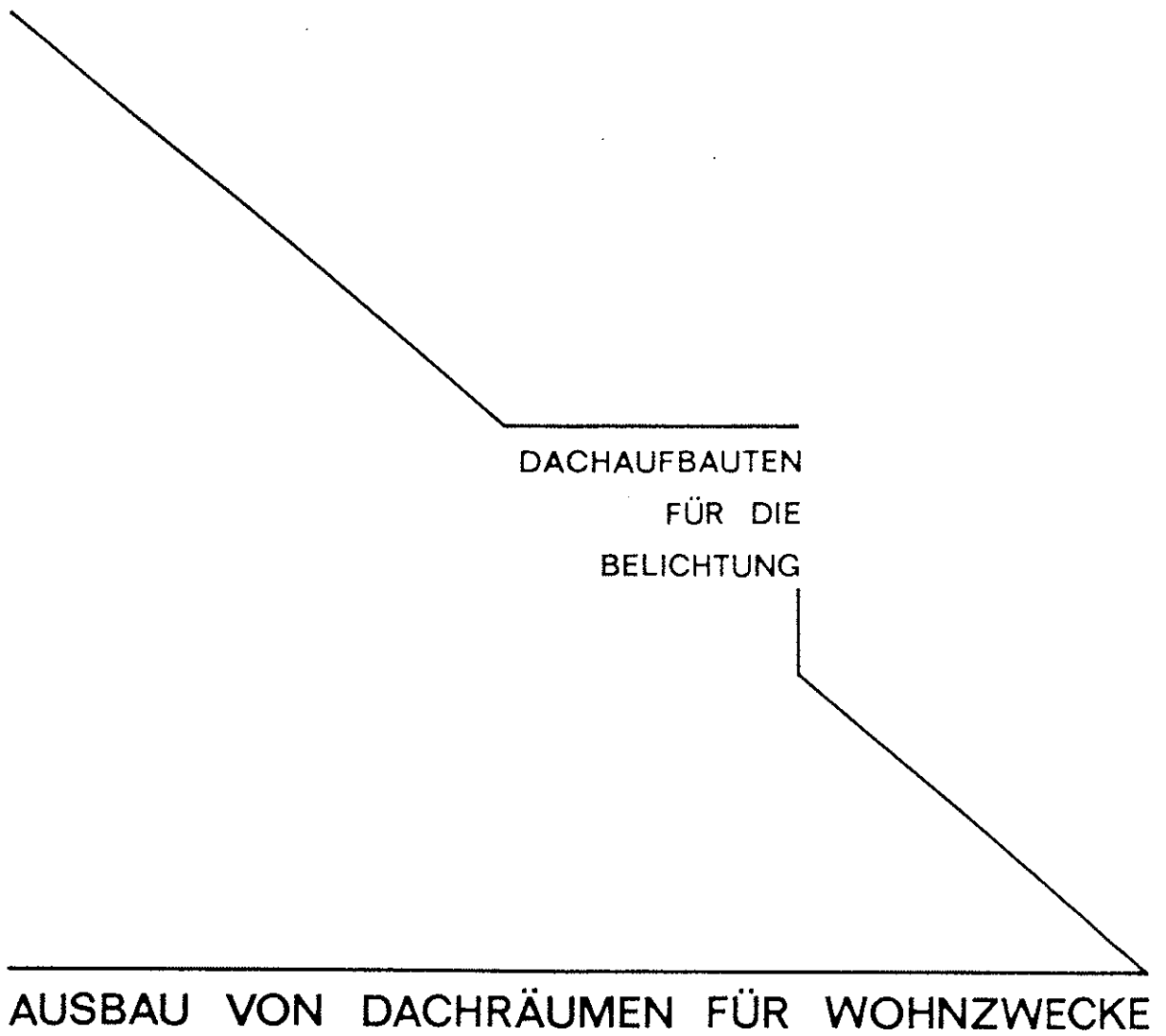
Die Planung erfolgt in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung, so daß Rechtsansprüche gegen den Bund und das Land Baden - Württemberg, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

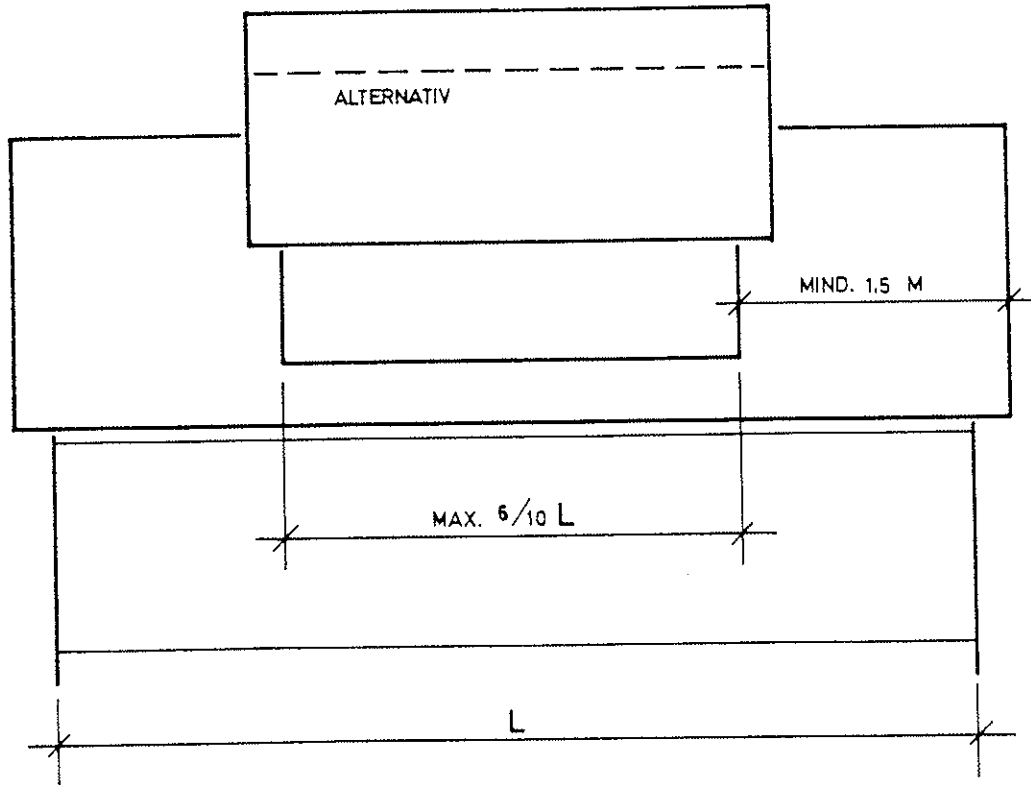
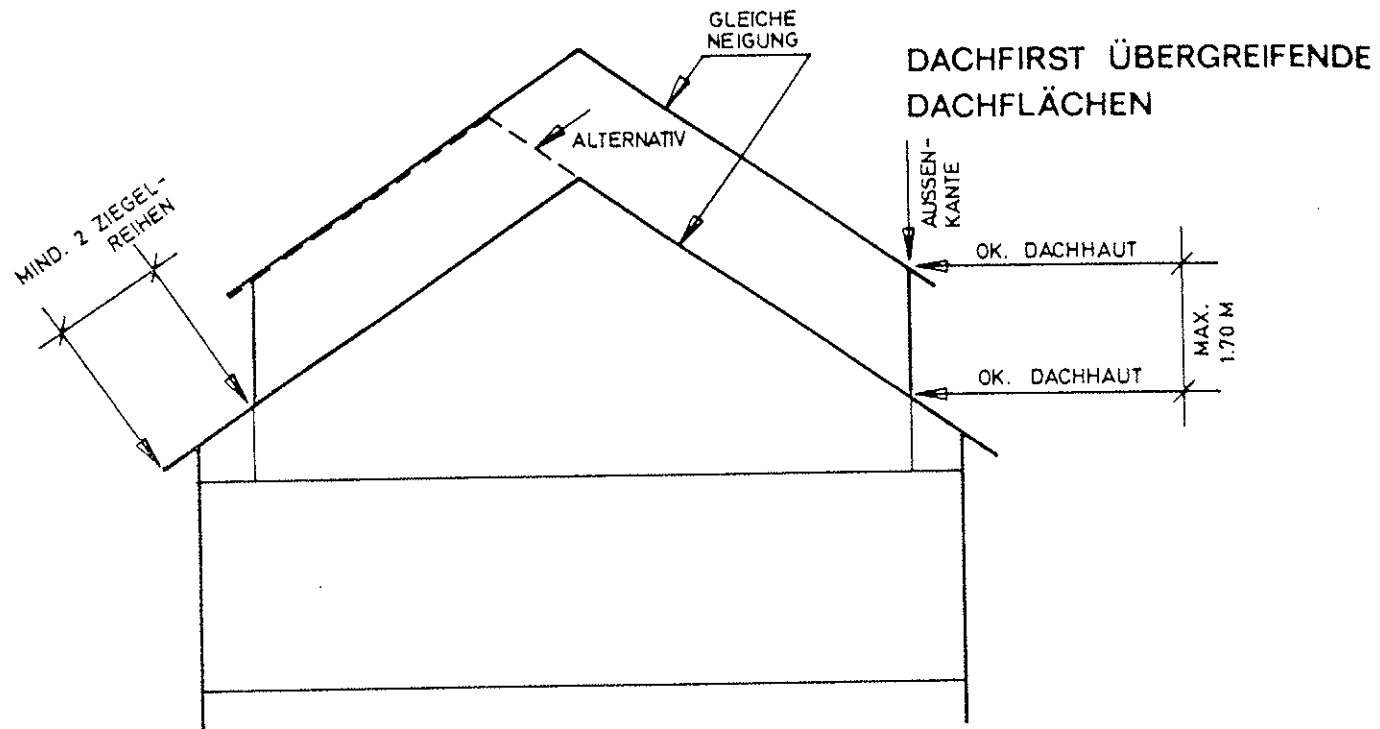
Neuried, ..... 28. Jan. 2002 .....

Für den Gemeinderat



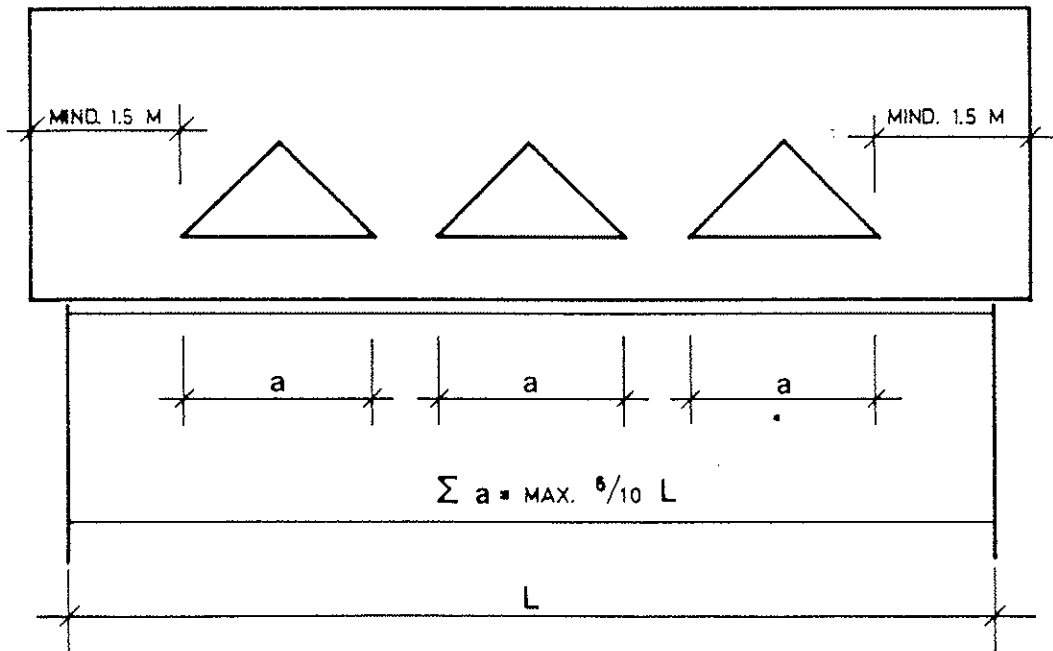
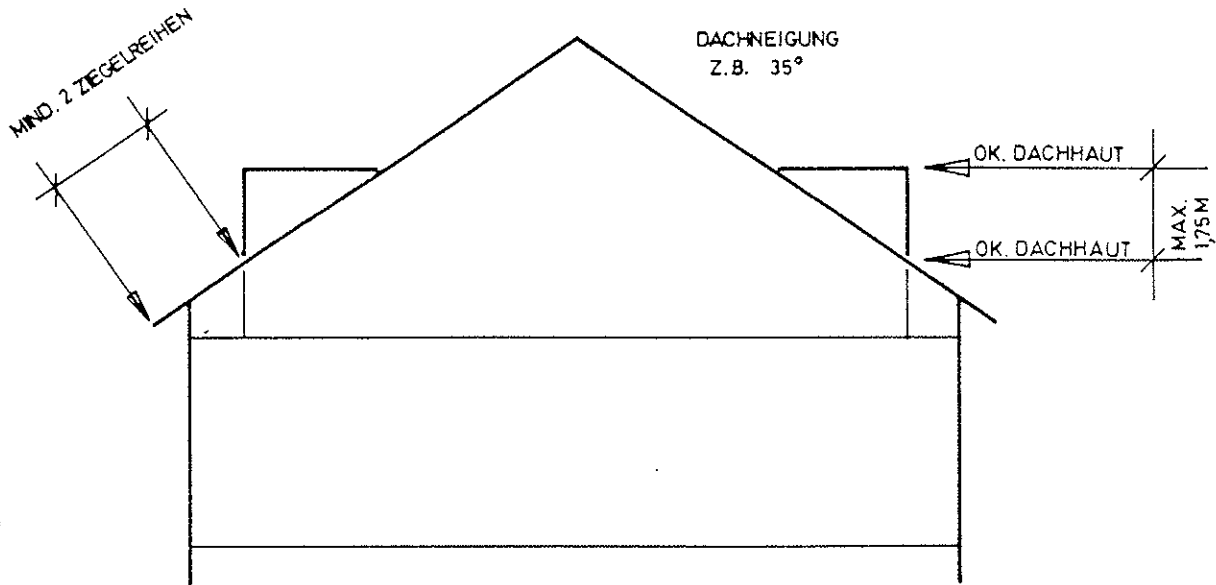
  
Borchert  
Bürgermeister







DREIECKSGAUPE



ZWERCHGIEBEL / -HÄUSER

DACHGAUPEN

