

Stand: 04.06.2014

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Gemeinde Neuried**  
**Ortsteil Schutterzell**  
Ortenaukreis

---

**Bebauungsplan**  
**„Krummatt-Erweiterung, 1. Änderung“**

---

**Textteil**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Satzung

### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Krummatt-Erweiterung, 1. Änderung“

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuried hat am 16.10.2013 die Änderung des Bebauungsplans „Krummatt-Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

#### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung (Anlage Nr. 1) vom 09.05.2014 maßgebend.

#### § 2

#### Bestandteile der Satzung

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus
  - a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 04.06.2014
  - b) den planungsrechtlichen Festsetzungen – Textteil vom 04.06.2014
2. Die örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus
  - a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 04.06.2014
  - b) den örtlichen Bauvorschriften – Textteil vom 04.06.2014

*Beigefügt ist:*

3. die gemeinsame Begründung vom 04.06.2014

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.  
Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

### § 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Neuried, den 07.07.2014



.....  
Jochen Fischer  
Bürgermeister



# Teil A

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.2 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.1.4 Nicht zulässig sind

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Grundflächenzahl

2.1.1 Die Grundflächenzahl – GRZ ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) bestimmt (siehe Planeintrag).

2.2.2 Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Erdgeschoß-Rohboden.

2.2.3 Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.2.4 Die Firsthöhe ist der obere Abschluss des Daches.

2.2.5 Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß - Rohboden) beträgt mindestens 0,80 m bis max. 1,20 m. Sie ist bezogen auf die Achse der fertigen Straßen und Wege.

2.2.6 Die Sockelhöhe bei Gebäuden ohne Keller muss mindestens 0,25 m betragen,

### **3 Bauweise**

- 3.1 Festgesetzt wird offene Bauweise: In Teilbereichen sind nur Einzelhäuser, in Teilbereich nur Doppelhäuser zulässig (siehe Planeintrag).

### **4 Überbaubare Grundstücksflächen**

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.4 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche ‚Sichtdreieck‘ sind Garagen und Nebengebäude nicht zulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen sichtbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über der Straßenoberfläche zulässig.

### **5 Anzahl der Wohneinheiten**

- 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

### **6 Verkehrsflächen**

#### **6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

- 6.1.1 Die Aufteilung innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.
- 6.1.2 Maßnahme zum Schutz der Natur: Für die Straßenbeleuchtung sind UV-anteilarmer Beleuchtungskörper zu verwenden (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED).

### **7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**

- 7.1 Versorgungsanlagen und –leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

### **8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- 8.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.
- 8.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.  
*Hinweis: Als wasserdurchlässig gelten Befestigungen, die gemäß ‚Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen‘ von 1998 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) und des Arbeitsblattes ‚DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser‘ vom April 2005 (Deutsche Vereinigung*

*für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) eine Versickerung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar aufweisen.*

## **9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- 9.1 In der Planstraße B sind mindestens 2 klein- bis mittelkronige Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Die Festsetzung beinhaltet auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume.
- 9.2 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je volle 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Festsetzung beinhaltet auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume.
- 9.3 An fensterlosen Wänden und Fassaden ab einer Fläche von 40 m<sup>2</sup> sind die Wände mit Rankpflanzen zu begrünen.

## **10 Bindung für Bepflanzungen**

- 10.1 Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche ‚Sichtdreieck‘ dürfen Bepflanzungen wie Büsche, Stauden, Hecken und ähnlichen eine Höhe von 0,7 m über der Straßenoberfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mindestens 1,8 m über der Straßenoberfläche liegt.

## Teil B

### Örtliche Bauvorschriften

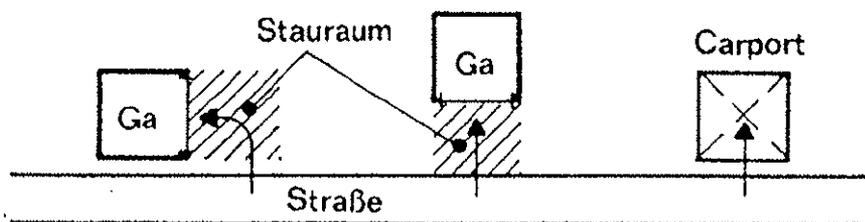
#### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

##### 1.1 Dachgestaltung Hauptgebäude

- 1.1.1 Alle Gebäude sind mit einem Satteldach (SD), (Krüppel-)Walmdach (WD), Zelt Dach (ZD) oder versetztem Pultdach (vPD) einzudecken.
- 1.1.2 Die Dachneigungen betragen 20° bis 45°.
- 1.1.3 Geneigte Dächer sind mit nichtglänzendem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken.
- 1.1.4 Dachaufbauten und Dachgauben sind nach Maßgabe der Anlage 1 zulässig.
- 1.1.5 Die Gebäude sind trauf- oder firstständig zur jeweiligen Erschließungsstraße zu errichten.

##### 1.2 Garagen und Carports

- 1.2.1 Garagen und Carports sind mit einem geneigten Dach oder einem begrünten Flachdach zu bedecken.
- 1.2.2 Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mindestens 5 m vorzusehen. Abschrankungen sind nicht zugelassen.



#### 2 Werbeanlagen und Automaten

- 2.1 Werbeanlagen und Automaten sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

### **3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

#### **3.1 Freiflächen**

3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

#### **3.2 Einfriedungen**

3.2.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche ‚Sichtdreieck‘ sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig.

3.2.2 Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedung gilt Hinterkante Gehweg / Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche.

### **4 Außenantennen**

4.1 Je Hauptgebäude ist eine Außenantennenanlage zulässig.

### **5 Anzahl der Stellplätze**

5.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet.

### **6 Höhenlage der Grundstücke**

6.1 Anfallender Erdaushub ist auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu verwerten (angleichen an die Höhenlage der Straße, Geländemodellierung). Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.

## Teil C

### Hinweise

#### 1 Altlasten

- 1.1 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

#### 2 Denkmalschutz

- 2.1 Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Das Regierungspräsidium ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

#### 3 Baugrunduntersuchung

- 3.1 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Neuried, den 07.07.2014



Jochen Fischer  
Bürgermeister



Lauf, den 04.06.2014 Kr-la

**ZINK**  
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0  
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser

