

**Bebauungsplan  
"Langemattstraße"  
in  
Neuried-Dundenheim**

**Bebauungsvorschriften  
Entwurf**

Stand: 15.01.2024

## **1 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S.1,4) sowie
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 581) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S.1095/1098)

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)**

#### **2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO**

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) sind zulässig

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen:

- Schank- und Speisewirtschaften
  - nicht störende Handwerksbetriebe
- sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch als Ausnahme nicht zulässig.

## **2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)**

### **2.2.1 Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl / Vollgeschosse**

Die Obergrenzen der Grundflächenzahl wird für das Gesamtgebiet mit 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl mit 0,8.

Im Gesamtgebiet sind zwei Vollgeschosse zulässig.

### **2.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Höhenlage**

Die Bezugshöhe wird auf 146,64 müNN festgelegt.

Es wird eine maximale Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut – über Bezugshöhe) von 7,00 m festgesetzt. Diese gilt auch als Gebäudehöhe bei Dachneigungen bis maximal 10°.

Bei Dachneigungen über 10° ist eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m zulässig.

Der Erdgeschossrohfußboden muss mindestens auf der Bezugspunkthöhe liegen und darf diese maximal 0,50 m überschreiten.

Die Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf der gesamten Fläche des Gebäudes um 1,00 m überschritten werden.

## **2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)**

Im zeichnerischen Teil ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wobei nur Doppelhäuser zulässig sind.

## **2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

## **2.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen, Carports und Stellplätze sind bis maximal 15m Tiefe, gemessen vom Fahrbahnrand der privaten Erschließungsstraße (entspricht der hinteren Baugrenze), zulässig. Alle übrigen Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

## **2.6 Wohneinheiten**

Pro Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

## **2.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Im zeichnerischen Teil ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich / Privatstraße" definiert. Die Aufteilung der Verkehrsflächen hat darstellenden Charakter und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

## **2.8 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Die Abwässer sind getrennt zu sammeln (Trennsystem) und in die jeweilige Kanalisation einzuleiten. Für die Ableitung des Regenwassers ist ein Stauvolumen von mindestens 19 m<sup>3</sup> zu schaffen. Der Kanal ist über eine gedrosselte Einleitung DN 200 an das öffentliche Netz anzuschließen.

Darüber hinaus ist im zeichnerischen Teil eine Fläche für die Bereitstellung von Abfallbehältern zur Abholung festgesetzt.

## **2.9 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **2.9.1 Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Hofflächen**

Nichtüberdachte Flächen für das Parken von Fahrzeugen und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit Belägen anzulegen, die nach der gemeindlichen Abwassersatzung mindestens einen Berechnungsfaktor von 0,4 erfüllen (z.B. Porenpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasen- oder Splittfugenpflaster).

### **2.9.2 Grundwasserschutz**

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus Kupfer, Blei, Zink und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

### **2.9.3 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz**

#### **VM 1 - Baufeldräumung**

Die Baufeldräumung, besonders die Fäll- und Rodungsarbeiten, darf nur von September bis Februar (außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln) stattfinden. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Weiterhin darf die Baufeldräumung zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen nur innerhalb eines Zeitfensters von Ende November (Voraussetzung: mindestens zwei Frostperioden à jeweils 3 Frostnächten) bis Ende Februar stattfinden. Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester

bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

### **VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten**

Temporäre Strukturen (Teile der Baustelleneinrichtung, Container, Lagerung von Holz oder Baustoffen etc.) sind konsequent auf eine mögliche Brutplatznutzung hin zu überwachen. Eventuell entstandene Nester und Gelege sind zu schützen.

### **VM3 – Erhalt des Kirschbaums**

Der Kirschbaum im Norden von Flurstück 249 ist zu erhalten.

### **VM 4 - Vermeidung von Lichtemissionen**

Auf eine starke und diffuse Grundstücksbeleuchtung ist zu verzichten. Lichtquellen sind, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Wegbereich auszurichten und nach oben sowie zur Seite hin abzuschirmen.

Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) sind nicht zulässig.

### **VM 5 - Reptilien - Mauereidechse**

Das gelagerte Hausabbruchmaterial ist spätestens im März vor Baubeginn (vor Aktivitätsbeginn der Eidechsen) durch einen Reptilienzaun abzugrenzen. Zusätzlich ist dieser Bereich im Frühjahr vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Individuen der Mauereidechse zu kontrollieren. Gegebenenfalls sind diese abzufangen und umzusiedeln.

### **VM 6 - Amphibien**

Bei Bauarbeiten zwischen Anfang April und Mitte August (Fortpflanzungszeit der Amphibien-Arten) sind sich nach Regen bildende flache Gewässer umgehend zu beseitigen.

Sandig-steinige Materialablagerungen jeder Art sind zügig aus dem Geltungsbereich zu entfernen.

## **2.9.4 Vorsorgemaßnahmen Artenschutz**

### **VoM 1 - Kästen für Vögel und Fledermäuse**

Als Ausgleich für den potentiellen Verlust von Quartier- und Nistmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung oder alternativ an den neu zu bauenden Gebäuden folgende Nistkästen für Vögel sowie Kästen für Fledermäuse aufzuhängen:

- 2 x Rauchschwabennest
- 2 x Mehlschwabennest
- 1 x Sperlingskoloniehaus

und

- 1 x Fledermausflachkasten
- 1 x Fledermaus-Fassadenquartier
- 1 x Fledermaus-Winterquartier.

Die Kästen sind katzensicher in mindestens drei Metern Höhe aufzuhängen - mit dem Einflugloch auf die Wetter abgewandte Seite. Ferner sind die Kästen für mindestens zehn Jahre zu erhalten und jährlich außerhalb der Fortpflanzungszeit, bevorzugt in den Wintermonaten, auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls zu reinigen.

Die genaue Position der Kästen ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Die Kästen sind spätestens sechs Monate nach Fertigstellung der geplanten Gebäude aufzuhängen.

## VoM 2 - Mauereiechse und Kreuzkröte

Als Ausgleich für verloren gehende Lebensstätten der Mauereidechse sind auf der bestehenden Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 5376 die Habitatstrukturen zu erweitern. Hierzu ist eine weitere südexponierte Steinschüttung in der gleichen Größenordnung wie die vorhandenen Schüttungen inklusive Sandlinse anzulegen

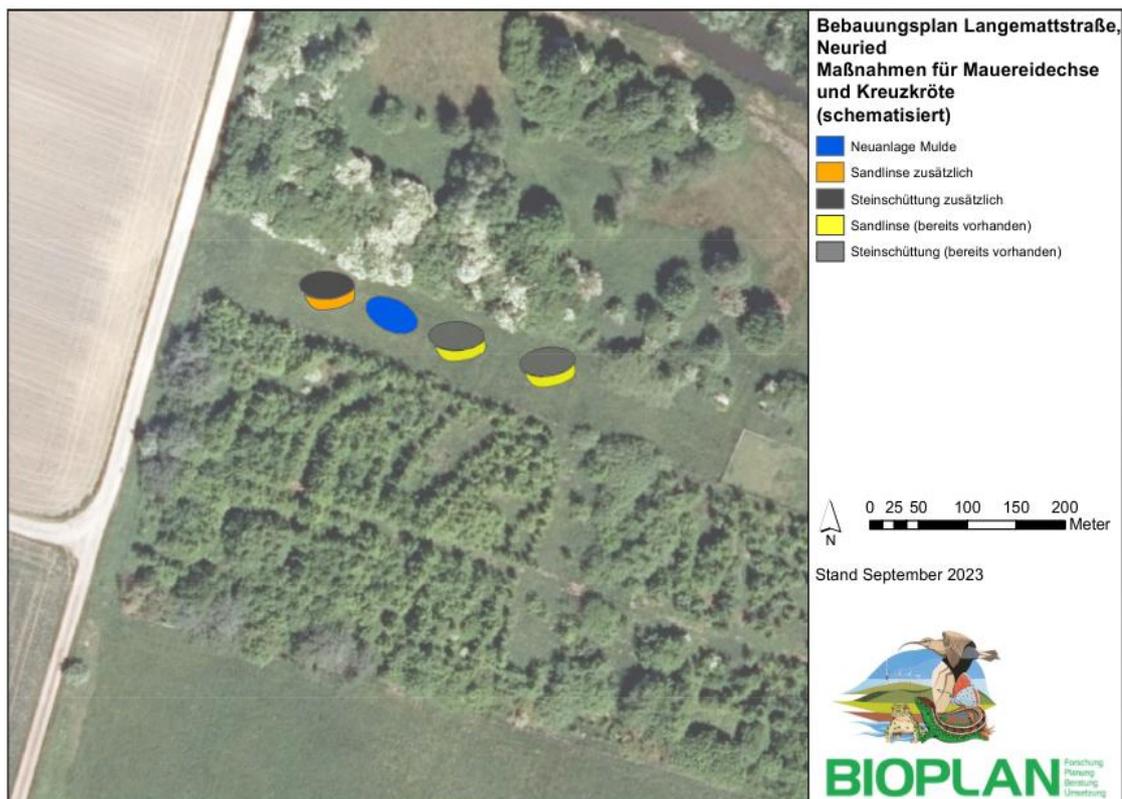


Abbildung 1: Auszug aus der artenschutzrechtlichen Abschätzung - Karte 1, Bioplan Stand: 23.10.2023

Das Erdreich ist hierfür mindestens 80 cm tief auszukoffern. Die Steinschüttung selbst muss mindestens 50 Zentimeter höher als das Bodenprofil sein.

Zur Befüllung der Grube sind Steine mit einer Kantenlänge von ungefähr 20 bis 30 cm zu verwenden. Die oben aufgeschichteten Steine können kleiner (ungefähr 10 bis 20 cm) ausfallen. Es ist auf einen guten Wasserabfluss zu achten.

Die Nordseite der Steinriegel kann mit der ausgekofferten Erde hinterfüllt werden. Direkt südlich der Steinriegel sind Sandlinsen anzulegen, die ebenfalls etwa einen halben Meter tief in den Boden einzubetten sind.

Die Südseite der Steinschüttungen sowie die Sandlinsen sind regelmäßig von Bewuchs zu befreien.

Die Strukturen müssen bis spätestens März vor Baubeginn (vor Aktivitätsbeginn der Eidechsen) fertiggestellt werden.

Darüber hinaus ist eine Wiesenmulde mit einer Länge von mindestens zehn und einer Breite von drei Metern anzulegen. Hierfür ist der Boden so auszukoffern, dass das Gefälle an den Außenrändern weniger als 15° Neigung aufweist und eine Tiefe in der Muldenmitte von etwa 30 Zentimeter vom Ursprungsniveau entsteht. Der Boden innerhalb der Mulde ist danach mittels maschinellen Drucks zu verdichten.

Die Arbeiten für die Wiesenmulde sind außerhalb der Fortpflanzungszeit von artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten durchzuführen, also von September bis Februar.

### **Monitoring**

Zur Überwachung, Begleitung und Prüfung der Umsetzung der o.g. Maßnahmen ist eine naturschutzfachliche Bauüberwachung (= ökologische Baubegleitung), die auf einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen zurückgreift, erforderlich.

Im ersten und zweiten Jahr nach der Umsetzung der Maßnahmen ist die Funktionsfähigkeit der Maßnahmenbereiche für die Mauereidechse und die Kreuzkröte durch jeweils zwei Vorortbegehungen im Zeitraum von Anfang April bis Ende Juni bei geeigneten Witterungsbedingungen durchzuführen. Sollten hierbei Funktionsmängel festgestellt werden, sind Nachbesserungen erforderlich.

## **2.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **Maßgebliche Außenlärmpegel**

Innerhalb des Plangebietes sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" eingehalten werden.

Auf der Grundlage der in den Anlagen 8-11 der Gutachterlichen Stellungnahme<sup>1</sup> dargestellten, ermittelten resultierenden Außenlärmpegel (siehe Anlage 1)

---

<sup>1</sup> Gutachterlichen Stellungnahme; Büro für Schallschutz, Dr. Wilfrid Jans, Ettenheim vom 20.12.2023

errechnet sich das erforderliche bewertete Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der gesamten Außenfläche eines schutzbedürftigen Raums nach dem in DIN 4109-2 (2018-01) beschriebenen Verfahren wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} + K_{AL}$$

und  $K_{AL} = 10 \times \lg (S_s / (0,8 \times S_G))$  in dB (Gleichung 33 der DIN 4109-2)

mit

$L_a =$  resultierender Außenlärmpegel in dB(A)

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches  
 $= 35$  dB für Büroräume und Ähnliches

$S_s =$  vom Raum aus gesehene gesamte Außenfläche in m<sup>2</sup>

$S_G =$  Grundfläche des Raums in m<sup>2</sup>

Hierbei sind die Anlagen 8 und 9 maßgebend für Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafs (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) und die Anlagen 10 und 11 für alle sonstigen schutzbedürftigen Räume (z. B. Wohn-/Esszimmer, Büro usw.).

Sofern vor einzelnen Außenflächen eines Raums unterschiedliche resultierende Außenlärmpegel vorliegen, ist gemäß dem in Abschnitt 4.4.1 der DIN 4109-2 beschriebenen Verfahren noch der Korrekturwert  $K_{LPB}$  zu berücksichtigen. Dieser Korrekturwert "... berechnet sich aus der Differenz des höchsten an der Gesamtfassade des betrachteten Empfangsraums vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegels und des auf die jeweils betrachtete Fassadenfläche einwirkenden geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels".

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens der jeweils aktuell gültigen Richtlinien nachzuweisen. Ausnahmen sind zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass zum Beispiel an lärmabgewandten Gebäudeseiten, der maßgebliche Außenlärmpegel geringer ist.

### **Einsatz von Lüftungsanlagen**

Bereiche, in denen die Immissionsgrenzwerte nach DIN 4109 in Verbindung mit der 24 BImSchV „nachts“ überschritten werden, sind im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichnet. Es wird ersatzweise der für das 1. Obergeschoss ermittelte Grenzwert festgesetzt, da dieser als hinreichend repräsentativ für alle Geschosslagen bezeichnet werden kann. Da durch diese „WorstCase-Betrachtung“ nur geringe Bereiche betroffen sind und die Abweichungen der einzelnen Stockwerke nur marginal sind, ist diese Vereinfachung vertretbar.

Folgende Schallschutzmaßnahmen sind zu beachten:

Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume und Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle sind möglichst zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Ist das nicht möglich, sind diese Räume mit einer kontrollierten Raumlüftung zu versehen, sofern sie nur über eine von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts "nachts" betroffene Fassade (bzw. Dachfläche) belüftet werden können.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens der jeweils aktuell gültigen Richtlinien nachzuweisen. Davon kann abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Verkehrslärmbeurteilungspegel im entsprechenden Bereich zwischen 22:00 und 6:00 Uhr unter 50 db(A) liegt.

## **2.11 Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil ist im Nordbereich des Flurstücks Nr. 249 ein Kirschbaum zum Erhalt festgesetzt (siehe hierzu auch Kapitel 2.9.3 – VM3).

Pro Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm. Der Erhalt eines entsprechenden, bestehenden Baumbestands kann auf die vorgenannte Verpflichtung angerechnet werden.

Es sind grundsätzlich standorttypische Pflanzen aus heimischer Zucht zu pflanzen. Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung erfolgen. Alle Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Vorzugsweise sind Pflanzen aus folgender Liste zu wählen:

<b>Bäume</b>	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn, Maßholder
	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
	<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel, Espe
	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
	<i>Salix alba</i>	Silberweide
	<i>Tilia cordata</i>	Winter-/Steinlinde
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<b>Sträucher</b>	<i>Aronia melanocarpa</i>	Schwarze Apfelbeere
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
	<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
	<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
	<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
	<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose
	<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	

Alle anderen unversiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und insektenfreundlich zu gestalten. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgehender Bewuchs ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

### **3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

#### **3.1 Dächer**

##### **3.1.1 Dachformen**

Im Gesamtgebiet sind Flach-, Pult-, Sattel-, Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 40° zulässig.

Die Flachdächer von Hauptanlagen bis 5° sind zu begrünen (Substratschicht min. 10 cm). Die aufgetragenen Bodenschichten sollten als Trockenrasen hergestellt werden. Zielarten dabei sind Sedum-Arten, Flechten, Moose sowie Gräser der Trockenrasen (Festuca-Arten, Koeleria-Arten, Stipa-Arten). Die Herstellung sollte mit autochthonem Saatgut (Region Oberrhein) zu erfolgen.

##### **3.1.2 Gestaltung von Doppelhäusern**

Bei Doppelhäusern ist für die Firsthöhe und die Dachneigung jeweils vom maximal Zulässigen auszugehen. Darüber hinaus muss die Neigungsrichtung bei einseitig geneigten Dächern einheitlich sein. Abweichung hiervon sind zulässig sofern alle Gebäude als ein Bauvorhaben errichtet werden oder sich der Grundstücksnachbar durch Baulast verpflichtet die gewählte Höhe und Neigung auch bei der Erstellung seines Gebäudes einzuhalten.

#### **3.2 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen.

#### **3.3 Niederspannungsfreileitungen / Elektrische Anlagen**

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

#### **3.4 Außenantennen**

An Wohngebäuden ist pro Doppelhaushälfte jeweils maximal eine Außenantenne und/oder Parabolanlage zulässig.

## **4 Nachrichtlich übernommene Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB)**

### **4.1 Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den einzelnen Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **4.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens / Altlasten**

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen vor. Der Aushub ist dennoch auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgerruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen die technischen Regeln der Verwaltungsvorschrift zur Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial bzw. die Vorläufige(n) Hinweise zur Verwertung von Baustoffrecyclingmaterial zu beachten. Es dürfen ausschließlich unbelastete Materialien zum Einbau kommen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

### **4.3 Grundwasserschutz**

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes kann dem Bauen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes nur ausnahmsweise zugestimmt werden.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässeränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde.

### **4.4 Baugrund / Geotechnik**

Für alle mit mechanischer Kraft angetriebenen Bohrungen z. B. im Zuge von Baugrunduntersuchungen / -gründungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht nach §4 Lagerstättengesetz. Hierfür steht unter [www.lqrb.uni-freiburg/grb/Service/bohranzeigen](http://www.lqrb.uni-freiburg/grb/Service/bohranzeigen) eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

### **4.5 Baumpflanzungen - Sicherheitsabstände zu erdverlegten Leitungen**

Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zu erdverlegten Leitungen einzuhalten, oder es sind geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1m Tiefe anzubringen.

### **4.6 Hinweise aus dem Merkblatt Bebauungsplan vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist über die Internetseite des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (<http://www.bmvi.de>) zu finden.

#### **4.7 Bereitstellung Abfallbehälter / gelbe Säcke**

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Neuried, den

Tobias Uhrich  
Bürgermeister

Achern, den

  
D-77855 Achern Allerheiligenstraße 1  
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90

Planaufsteller

### **5 Ausfertigung**

Die schriftlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **xx.xx.2023**. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Neuried, den

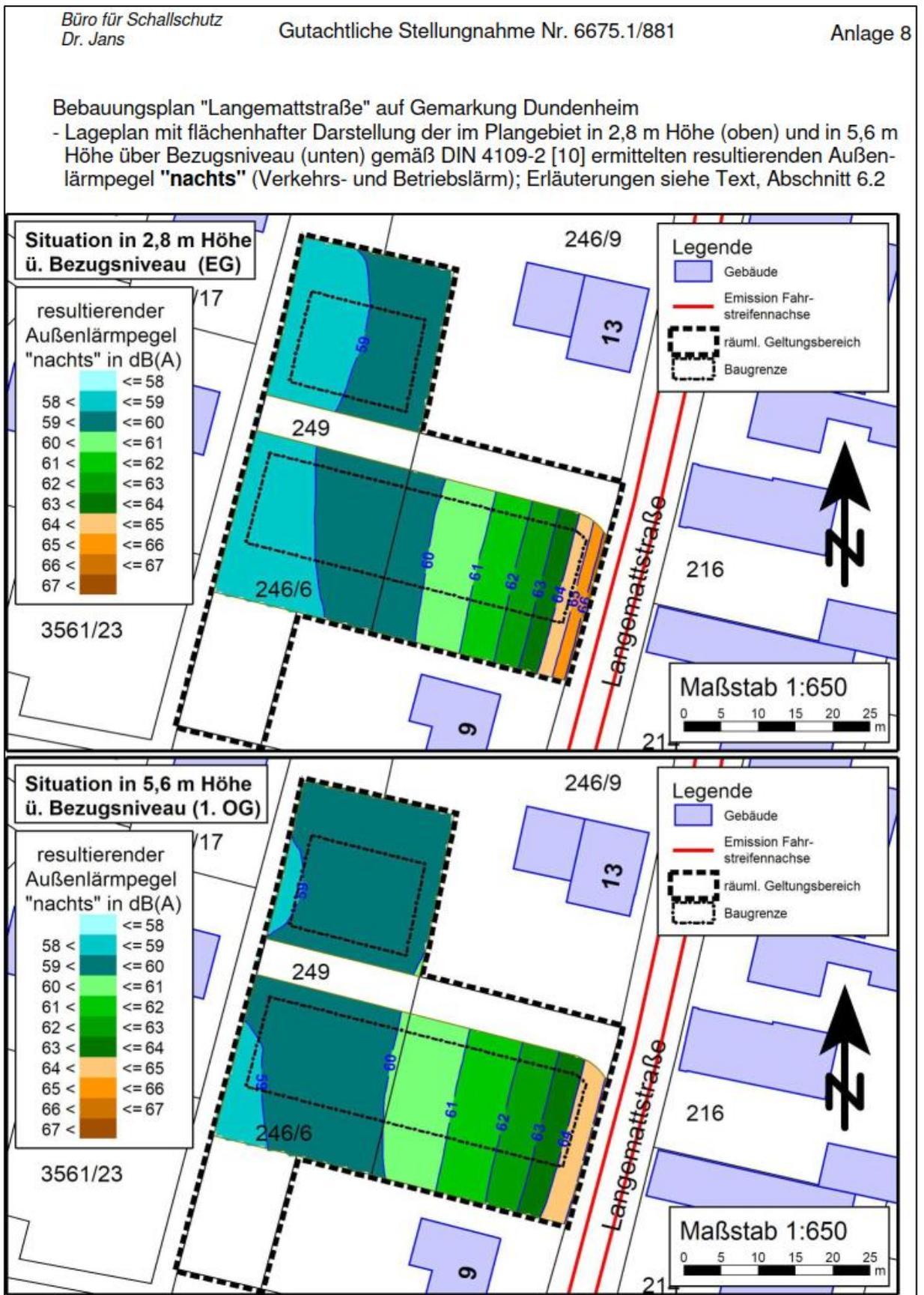
Tobias Uhrich  
Bürgermeister

### **6 Anlagen**

#### **6.1 Auszug aus der gutachterlichen Stellungnahme**

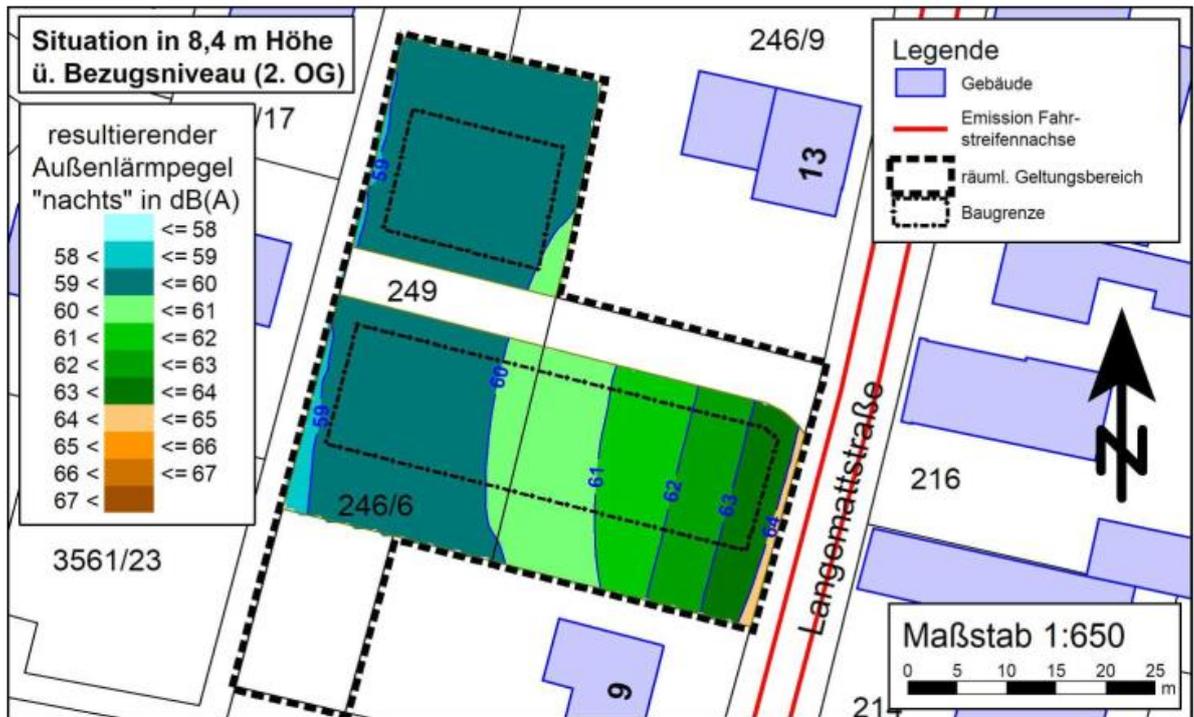
Büro für Schallschutz, Dr. Wilfrid Jans, Ettenheim vom 20.12.2023

Auszug aus der gutachterlichen Stellungnahme  
 Büro für Schallschutz, Dr. Wilfrid Jans, Ettenheim vom 20.12.2023

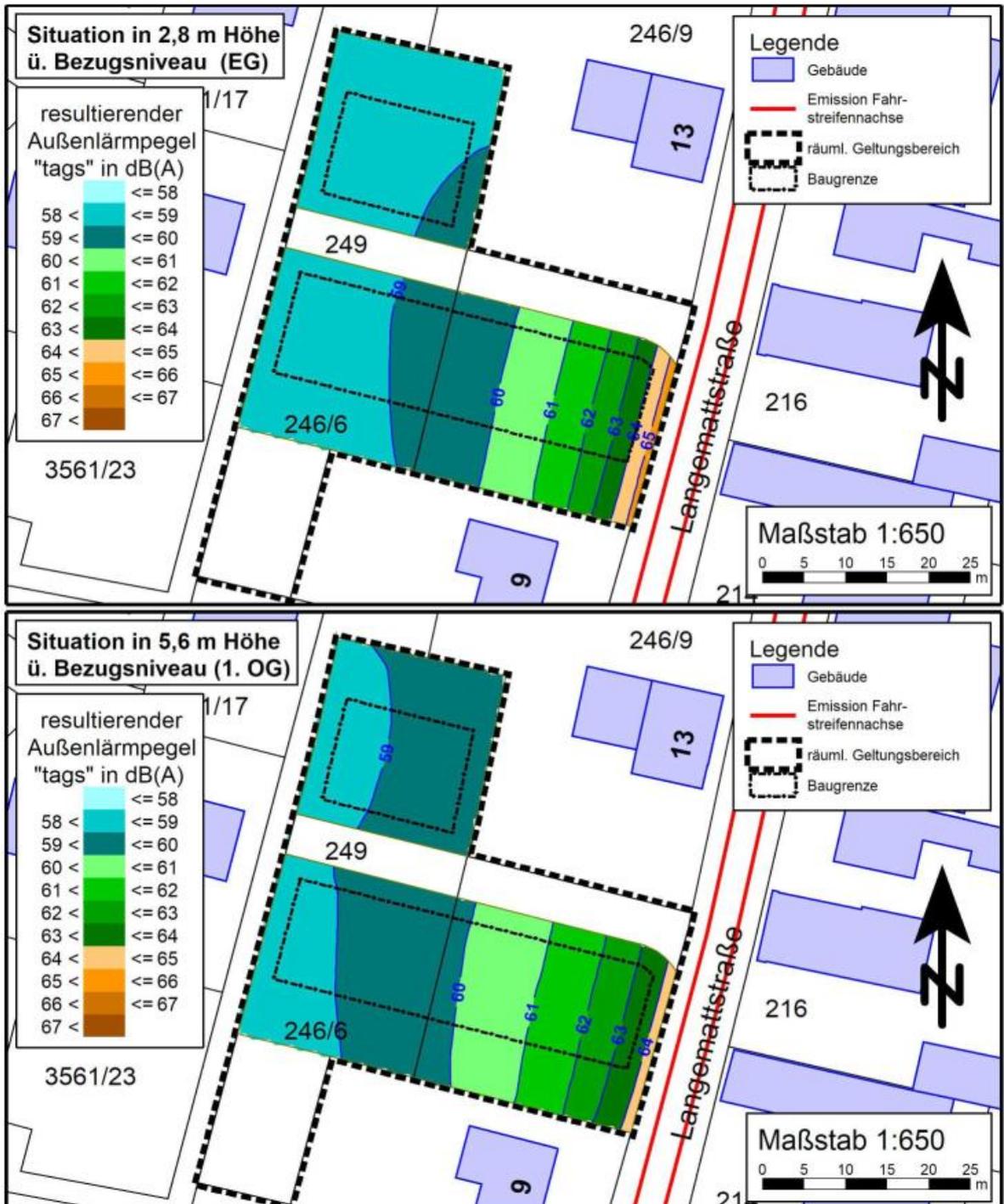


Bebauungsplan "Langemattstraße" auf Gemarkung Dundenheim

- Lageplan mit flächenhafter Darstellung der im Plangebiet in 8,4 m Höhe über Bezugsniveau gemäß DIN 4109-2 [10] ermittelten resultierenden Außenlärmpegel "nachts" (Verkehrs- und Betriebslärm); Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 6.2 und 7



Bebauungsplan "Langemattstraße" auf Gemarkung Dundenheim  
 - Lageplan mit flächenhafter Darstellung der im Plangebiet in 2,8 m Höhe (oben) und in 5,6 m Höhe über Bezugsniveau (unten) gemäß DIN 4109-2 [10] ermittelten resultierenden Außenlärmpegel "tags" (Verkehrs- und Betriebslärm); Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 6.2



Bebauungsplan "Langemattstraße" auf Gemarkung Dundenheim  
- Lageplan mit flächenhafter Darstellung der im Plangebiet in 8,4 m Höhe über Bezugsniveau gemäß DIN 4109-2 [10] ermittelten resultierenden Außenlärmpegel "tags" (Verkehrs- und Betriebslärm); Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 6.2 und 7

