

Bebauungsplan "Kalabrich - Ost" in Neuried-Ichenheim

Bebauungsvorschriften Entwurf

Stand: 06.09.2024

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 03.07.2023 (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 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. 422) sowie
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 581) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231).

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 die Gebiete WA1, WA2 und WA3.1 und 3.2 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.

Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

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 Obergrenze der Grundflächenzahl wird für das Gesamtgebiet mit 0,4 festgelegt, die Geschossflächenzahl mit 0,8. Für Flurstücke > 500 m² wird zusätzlich eine Untergrenze der Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Im Gesamtgebiet sind zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Wandhöhe von 7,50 m bemisst sich ab dem Bezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Die zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m bezeichnet den obersten Punkt des Gebäudes über dem Bezugspunkt.

Der Bezugspunkt ist definiert über die Oberkante der Straßenbefestigung an der Hinterkante Gehweg, gemessen winkelrecht von der Gebäudemitte des Hauptgebäudes.

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 Gesamtgebiet wird die offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im zeichnerischen Teil werden Teilgebiete festgesetzt, in denen Einzelhäuser, Doppelhäuser und/oder Hausgruppen 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 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im WA1 und WA2 wird die Größe der Baugrundstücke auf maximal 1.000 m² begrenzt.

Im WA 3.1 und WA3.2 wird die Größe der Baugrundstücke auf maximal 700 m² begrenzt.

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

Nebenanlagen nach § 14 sowie Nebenanlagen nach § 6 LBO, sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze, Carports und Garagen. Diese sind nur innerhalb eines Streifens ab 1,50 m bis zu einer Tiefe von 12 m gemessen von Hinterkante Erschließungsstraße zulässig. Der Bereich ist im zeichnerischen Teil dargestellt. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind zu berücksichtigen.

2.7 Wohneinheiten

Im Plangebiet ist die maximale Anzahl zulässiger Wohneinheiten pro Grundstück festgesetzt.

Zulässig sind:

- Maximal 1 Wohneinheit für Grundstücke < 300 m²
- Maximal 2 Wohneinheiten für Grundstücke von 300 m² - 500 m²
- Maximal 3 Wohneinheiten für Grundstücke > 500m² - 700 m²
- Maximal 6 Wohneinheiten für Grundstücke > 700m²

2.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die durch Planeintrag festgesetzten Bereiche sind von jeder baulichen und sonstigen sichtbehindernden Nutzung mit einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstämmige Bäume (Kronenansatz \geq 2,50 m über Fahrbahnoberkante) sind zulässig.

2.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebietes festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen hat darstellenden Charakter und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

2.10 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für die elektrische Versorgung des Gebietes gekennzeichnet.

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

Die Abwässer sind getrennt zu sammeln (Trennsystem).

Die Schmutzwässer sind in die jeweilige Kanalisation einzuleiten.

Regenwasser aus dem WA1 ist in die Kanalisation einzuleiten, die Regenwässer aus den Gebieten WA2 und WA3 sind jeweils oberflächlich in die nördlich bzw. östlich der Grundstücke gelegenen Gräben einzuleiten.

2.12 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Grünstreifen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Mulden zur Regenwasserableitung sowie von unbefestigten Pflegewegen zulässig.

2.13 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a-d BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen werden Entwässerungsgräben zur Ableitung von Regenwässern angelegt.

2.14 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.14.1 Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Hofflächen

Nichtüberdachte Flächen für das Parken von Fahrzeugen und zu befestigende Hofflächen 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 Splittflurpflaster).

2.14.2 Grundwasserschutz

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

2.14.3 Vermeidungsmaßnahmen

VM 1 – Baufeldräumung:

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln (September bis Februar) und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen stattfinden (Ende November bis Ende Februar). Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen sind darüber hinaus zu berücksichtigen.

Sollte dies aus unveränderbaren 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 oder Hinweise auf diese gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

Temporäre Strukturen (Krane, Baugerüste, Baustelleneinrichtung sowie die Lagerung von Holz, Schnittgut und Baumaterialien etc.) sind konsequent zu überwachen. Nester und Gelege sind ggfls. zu schützen.

VM 3 - Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (Licht / Lärm) sind alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse und nachtaktiven Vogelarten durchzuführen (zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 20 Minuten vor Sonnenuntergang). Ein Innenausbau kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen (Verhinderung einer Abstrahlung von Licht oder Lärm nach außen) durchgeführt werden.

VM 4 - Vermeidung von Lichtemissionen

Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Außenbeleuchtung verzichtet werden. Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett- (UV)- und Blauanteilen (Wellenlängen unter 500 nm, Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.

Die Außenbeleuchtung ist auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten

(z. B. Leuchten mit Richtcharakteristik, nach oben sowie zur Seite hin abschirmende Gehäuse) und dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen.

VM 5 - Gelbbauchunke und Kreuzkröte

Flache Mulden und Wasserflächen, die sich im Baugelände nach Regen bilden, sind umgehend zu beseitigen.

VM 6 - Erhalt von Bäumen mit Quartierpotential für Fledermäuse

Die im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dürfen nicht im Rahmen des Vorhabens gefällt werden.

2.14.4 Vorsorgemaßnahmen

VoM 1 - Vögel

Zur Unterstützung und als vorübergehenden Ersatz sind für die entfallenden Brutstätten Nistkästen wie folgt rechtzeitig vor Baubeginn, insbesondere vor der Phase mit der Fällung und Rodung der Gehölze, in Bäumen auf der öffentlichen Grünfläche in direkter Nachbarschaft zu den zu pflanzenden Gehölzen hilfsweise an Pfählen in ungefähr drei Metern Höhe aufzuhängen:

Für Meisenarten: pro Niststätte je drei Höhlenbrüter-Nistkästen (entsprechend der Angaben in der saP – VoM1)

Für Haussperlinge: pro Niststätte je drei Sperlings-Nistkästen (entsprechend der Angaben in der saP – VoM1)

Die Kästen sind jährlich außerhalb der Brutzeit (ab Oktober) auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen.

Ein Monitoring ist durchzuführen.

VoM 2 - Fledermäuse

Für entfallende Habitatbäume für Fledermäuse sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches sechs neue Habitatbäume zu entwickeln; diese sind dauerhaft zu erhalten, dürfen jedoch extensiv genutzt werden.

An den neuen Habitatbäumen ist jeweils ein Fledermaus-Kasten in mindestens drei Metern Höhe aufzuhängen. Hierbei sind folgende bzw. gleichwertige Modelle in jeweils etwa gleicher Anzahl zu verwenden):

- Fledermaus Flachkasten (entsprechend der Angaben in der saP – VoM2)
- Fledermaushöhle mit zwei Einschlüpfen (entsprechend der Angaben in der saP – VoM2)

Bei den neu zu pflanzenden Bäumen muss es sich um regionaltypische Obstbaumsorten handeln. Der Stammumfang muss mindestens zehn Zentimeter betragen.

Die Pflanzung der Bäume sowie das Aufhängen der Kästen muss spätestens sechs Monate nach Umsetzung des Vorhabens erfolgen. Die vorgeschlagenen Kastenmodelle sind in der Regel wartungsfrei.

Ein Monitoring ist durchzuführen.

2.14.5 Ausgleichsmaßnahmen (planextern)

Ausgleichsmaßnahme Ökokonto Neuried: Aus der Maßnahme Ichenheim "Jörgerwald", Gemeindewald Distr. 6, Abt. 7, h2; Mittelwald (Aktenzeichen: 317.02.118.04) werden 142.149 Ökopunkte zum Abzug gebracht

2.15 Flächen / Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Straßenverkehr / Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind nach DIN 4109 zu ermitteln.

Die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, diese sind im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichnet. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Bäume als "zu erhalten" gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei teilweise um potentielle Habtatbäume für Fledermäuse, die besonderen Schutz genießen

Baumpflanzungen

Darüber hinaus ist pro Baugrundstück $\geq 300 \text{ m}^2$ 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.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume (insgesamt mind. 30 Stck.) (Stammumfang 12/14 cm; 3 x verpflanzt) gemäß Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es ist ein Mindestabstand bei der Anpflanzung der Bäume zur Böschungsoberkante der Gräben von 1 m einzuhalten.

Es sind grundsätzlich standorttypische Pflanzen gemäß Artenliste 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. Die Baumscheiben/-gruben sind ausreichend zu dimensionieren. Bei den Baumpflanzungen ist die FFL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate" zu beachten.

Artenliste Bäume

<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
Malus domestica	Apfel*
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel, Espe
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
Pyrus communis	Birne*
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
Sorbus domestica	Speierling*
Sorbus torminalis	Elsbeere*
<i>Tilia cordata</i>	Winter-/Steinlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

* vorzugsweise – als Habitat- und Höhlenbäume zu entwickeln

Strauchpflanzungen M1

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil sind innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen gebietsheimische Sträucher (Sortierung 100 - 150 cm) gemäß Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Artenliste Sträucher:

<i>Aronia melanocarpa</i>	Schwarze Apfelbeere
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel*
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe*
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche

Rosa canina	Echte Hundsrose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

* vorzugsweise

Grünflächen

Alle unversiegelten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Stein- oder Schotterflächen ist, mit Ausnahme von Traufstreifen (max. Breite 50 cm) entlang von Gebäuden, nicht zulässig.

Die nicht mit Sträuchern bepflanzen öffentlichen Grünflächen sind mit einer standortgerechten Kräuter-/Grasmischung anzusäen und extensiv zu unterhalten.

Entwässerungsgräben

Die Böschungen der Entwässerungsgräben sind mit standortgerechtem Saatgut anzusäen und extensiv zu unterhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren. Punktuell sind Hochstauden an den Gräben anzupflanzen. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

2.17 Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet liegen zwei archäologische Verdachtsflächen, die im zeichnerischen Teil nachrichtlich gekennzeichnet sind.

In diesen Bereichen sind frühzeitig im Vorfeld der geplanten Erschließung und Bebauung archäologische Voruntersuchungen (Sondierungen) durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchzuführen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dächer

Im Gesamtgebiet sind alle Dachformen und Dachneigungen von 0° - 45° zulässig.

Die Flachdächer bis 5° sind mindestens extensiv zu begrünen (Substratschicht 3 – 8 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) erfolgen. Dies gilt auch für Dächer von Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen mit Dachflächen $\geq 15\text{m}^2$.

3.2 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist für die Firsthöhe und die Dachneigung jeweils vom maximal Zulässigen auszugehen. Darüber hinaus muss die Neigungsrichtung bei einseitig geneigten Dächern einheitlich sein. Abweichungen hiervon sind zulässig sofern sich die entsprechenden Grundstückseigentümer durch Baulast verpflichten, die gewählte Höhe und Neigung auch auf ihren Grundstücken einzuhalten.

3.3 Grundstücksgestaltung

Die Freiflächennutzungen und -gestaltung sind im Lageplan zum Bauantrag darzustellen.

Sofern das Urgelände unter dem Straßenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegt, ist das Grundstück bis zu einer Tiefe von 12 m, gemessen ab Hinterkante Verkehrsfläche, mindestens auf Straßenniveau aufzufüllen. Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Ein Mengenausgleich von Erdabtrag und -auftrag gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) ist anzustreben.

Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Die Gehweghinterkanten werden durch Borde eingefasst. An der Gehweghinterkante werden Masten zur Straßenbeleuchtung aufgestellt. Die Anordnung der Lampen sowie die notwendigen Betonrückenstützen und Fundamente innerhalb der Privatgrundstücke ist zu dulden.

3.4 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ist auf ganze Zahlen aufzurunden. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander angeordnet werden.

3.5 Außenantennen

An Wohngebäuden ist 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.

Der vorstehende Absatz entbindet 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 Fremdgeruch 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 Maßnahmen und Vorgaben der „Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung“ (Mantelverordnung) des Bundes 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).

Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen. Im Rahmen von Baumaßnahmen soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. In besonderem Maße gilt dies in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.

Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).

4.3 Baugrund / Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodäten bildet im Plangebiet Hochflutlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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 eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

4.4 Erdaushub

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.

4.5 Baumpflanzungen - Sicherheitsabstände zu erdverlegten Leitungen

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

4.6 Hinweise zur Baudurchführung

Der Oberboden im Baubereich ist gesondert abzutragen und seitlich zu lagern. Die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg zum Umgang mit Böden sind zu beachten.

Baumaschinen dürfen nur auf versiegelten Bereichen geparkt werden. Im Falle eines baubedingten Ölunfalls ist der verunreinigte Boden umgehend auszutauschen und fachgerecht zu entsorgen.

Baustellennebenflächen dürfen nur innerhalb des Geltungsbereiches bzw. außerhalb auf bereits versiegelten Flächen angelegt werden. Kommt es zu Bodenverdichtungen in später nicht versiegelten Flächen im Geltungsbereich, sind diese nach Fertigstellung zu lockern.

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.2024. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Neuried, den _____
Tobias Uhrich
Bürgermeister