

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "DÜNNMATT" IM ORTSTEIL ALTENHEIM DER GEMEINDE NEURIED, ORTENAU-KREIS

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen), Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

1.3 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude nach § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

In Wohngebäuden sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

1.4 Bauweise nach § 22 BauNVO

1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

1.4.2 Im Dorfgebiet wird als Bauweise die abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Entsprechend dem Eintrag der überbaubaren Fläche unmittelbar an der Westgrenze von Lgb.-Nr. 101 (= Plangebietsgrenze) wird hier abweichend von der offenen Bauweise eine einseitige Grenzbebauung festgesetzt. Im Übrigen gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

1.5 Höhe der baulichen Anlagen nach §§ 16 und 18 BauNVO

1.5.1 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird für unterkellerte Gebäude mit mindestens 0,8 m und höchstens 1,2 m festgesetzt. Für nicht unterkellerte Gebäude beträgt die Mindesthöhe 0,25 m.

Die Sockelhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossrohboden bis Oberkante Straßenachse auf Höhe der Gebäudemittelachse.

1.5.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) ist als Höchstgrenze in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossrohboden bis zum Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Oberkante Brüstung / Attika.

1.5.3 Firsthöhe und Gesamthöhe

Die Firsthöhe (FH) ist als Höchstgrenze in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossrohboden bis zur Oberkante der Dachhaut am First.

Die Gesamthöhe baulicher Anlagen darf die festgesetzte Firsthöhe nicht übersteigen, ausgenommen sind Be- und Entlüftungskamine, soweit zwingende Lüftungstechnische Erfordernisse vorliegen.

1.6 Vollgeschosse nach § 16 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Planeintrag gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Der Eintrag II = I + ID weist darauf hin, dass das zweite zugelassene Vollgeschoss bereits in den Dachraum hineinreicht (s.a. vorstehende Ziffer 1.5).

1.7 Stellung der baulichen Anlage nach § 9 (1) Ziffer 2 BauNVO

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Zeichnerischen Teil durch Angabe eines Pfeils in Hauptfirstrichtung eingetragen. Für Garagen ist die Stellung frei.

1.8 Garagen und Stellplätze nach § 9 (1) Ziffer 4 BauGB

1.8.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren und der im Zeichnerischen Teil mit **Ga** gekennzeichneten Fläche zulässig.

1.8.2 Offene, nicht überdeckte Stellplätze sind im gesamten Planbereich zulässig, ausgenommen die sich im Allgemeinen Wohngebiet westlich bzw. nordwestlich der überbaubaren Fläche anschließenden Bereiche (rückwärtige Gartenzone).

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

1.9.1 Reduzierung der Flächenversiegelung

Befestigte Flächen sind mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen herzustellen.

Die Stellplatzflächen, Zugänge, Zufahrten und grundstücksinternen Wegeflächen müssen wasserdurchlässig befestigt werden, z.B.:

- Pflaster mit Rasenfuge,
- wassergebundene Decke,
- Schotterrasen,
- Steinpflaster im Sandbett.

Dies gilt nur für befestigte Grundstücksflächen, sofern keine Fahrzeuge gewaschen werden und kein Lagern oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

1.9.2 Versickerung von Oberflächen- und Dachflächenwasser

Im Allgemeinen Wohngebiet ist Oberflächen- und Dachflächenwasser auf der Grundstücksfläche zurückzuhalten und dort zu versickern. Ein Überlauf mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal ist vorzusehen.

Hierzu sind Versickerungsanlagen (vorzugsweise Versickerungsmulden) gemäß ATV-DVWK-Merkblatt A138 zu planen, zu bauen und zu unterhalten. Die Versickerung hat breitflächig über eine mindestens 30 cm starke, belebte Bodenschicht zu erfolgen, andernfalls dürfen nur zugelassene Versickerungssysteme zur Anwendung kommen.

1.9.3 Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag aus Metalldächern

Um Bodenkontaminationen aus der Versickerung von Niederschlagswasser von metallgedeckten Dächern zu vermeiden, sind kupfer-, zink oder bleigedeckte Dächer nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Andernfalls ist eine Versickerung des entsprechenden Dachflächenwassers unzulässig.

1.10 Pflanzgebote für Einzelbäume nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Je Baugrundstück ist mindestens 1 einheimischer Laubbaum (mittelkronig) zu pflanzen. Empfohlen wird, Obstgehölze zu verwenden. Bei Ausfall von Pflanzen ist ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN) NACH § 74 LBO

2.1 Dächer

2.1.1 Für alle Gebäude sind ausschließlich Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel zugelassen. Für Garagen und Carports sind alternativ auch Flachdächer dann zugelassen, wenn diese begrünt werden.

- 2.1.2 Die Dachneigung ist im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Für Garagen/Carports gilt eine Mindestdachneigung von 25°, soweit nicht von der Ausführung als begrüntes Flachdach (0-5°) Gebrauch gemacht wird.
- 2.1.3 Traufüberstände geneigter Dächer müssen mindestens 0,5 m, Dachüberstände im Ortgangbereich mindestens 0,3 m betragen.
- 2.1.4 Zulässig sind nur Ziegel- oder Dachsteine in den Farbtönen rot bis braun und grau. Vordächer, Erker und Balkondächer sind auch in Glas zulässig.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- 2.2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Breite von der Hälfte der zugehörigen Dachseite nicht überschreiten. Die Breite von einzelnen Gauben bzw. Dacheinschnitten wird auf 3,0 m, von Widerkehren auf 5,0 m begrenzt.
- 2.2.2 Mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist vom Ortgang mindestens ein Abstand von 2,0 m einzuhalten. Zwischen First und oberem Schnittpunkt Gaube / Dachfläche ist gemessen in der Dachfläche ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

2.3 Ausführung von Garagen / Carports und Nebengebäuden

Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur zulässig in der Ausführungsart des Hauptgebäudes oder als Holz-, Metall- oder gemischte Holz- / Metallkonstruktion.

2.4 Farbgebung

Für die Außenflächen von Gebäuden gilt folgendes:
Glänzende Materialien oder Anstriche in grellen Farben sind unzulässig.

2.5 Werbeanlagen und Automaten

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen und Automaten unzulässig. Werbeanlagen können im Allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme bei gewerblichen oder freiberuflichen Nutzungen zugelassen werden an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 0,3 qm Ansichtsfläche.

2.6 Einfriedigungen

- 2.6.1 Im Dorfgebiet sind im Vorgartenbereich entlang der Verkehrsfläche nur einfache Holzzäune in senkrechter Gliederung zulässig bis zu einer Maximalhöhe von 1,3 m. Ergänzend sind zugelassen Sockelmauern bis zu einer Maximalhöhe von 0,6 m sowie gemauerte Pfosten zwischen den Holzelementen, ebenfalls in einer Maximalhöhe von 1,3 m.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind im Vorgartenbereich (zwischen Verkehrsfläche und vorderer Bauflucht) Einfriedigungen wie folgt zulässig:
- Lebende Hecke oder Strauchpflanzungen aus standortgerechten Sträuchern,
 - Sockel bis 0,3 m Höhe über anliegendem Straßenniveau aus Naturstein,

verputztem Mauerwerk oder Beton mit Heckenpflanzungen aus standortgerechten Sträuchern,

- einfache Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung,
- Mauern aus Naturstein oder verputzt aus Mauerwerk bzw. Beton.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,3 m über anliegendem Straßenniveau nicht überschreiten.

- 2.6.2 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind nur Maschendraht- und Holzzäune bis 1,5 m Höhe über Gelände zugelassen. Diese können durch Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden

2.7 Mülltonnenabstellplätze

Mülltonnenabstellplätze auf den privaten Grundstücken sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen.

2.8 Antennenanlagen

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

2.9 Bodenaushub

Die Höhenlage der Grundstücke ist unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange (z.B. Abführung von anfallendem Oberflächenwasser), der Höhenlage der anschließenden Erschließungsflächen und einer landschaftsgerechten Einbindung der Grundstückshöhen untereinander so zu wählen, dass nach Möglichkeit ein Massenausgleich auf dem Grundstück erzielt wird. Über den anfallenden Bodenaushub und seine Verwendung ist ein entsprechender Nachweis im Baugesuch zu führen.

2.10 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Gemäß § 74 Abs. 2 Ziffer 2 LBO wird folgendes bestimmt:

Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird

- | | | |
|--|-----|----------------------------|
| a) für Wohnungen bis zu einer Wohnfläche unter 40 m ² auf: | 1 | Stellplatz je Wohneinheit, |
| b) für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 40 m ² bis 100 m ² auf | 1,5 | Stellplätze je Wohneinheit |
| c) für Wohnungen mit über 100 m ² Wohnfläche auf | 2 | Stellplätze je Wohneinheit |

festgelegt. Ergeben sich bei der Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen Bruchteile, wird auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

3 KENNZEICHEN, VERMERKE, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Grundwasserschutz

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

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 Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Die Grundwasserstände der in der Nähe befindlichen Grundwassermessstelle 20 / 065-9 sind folgende:

NW 136,89 m+NN

MW 143,38 m+NN

HW 144,41 m+NN

3.2 Altlasten

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.3 Bodenschutz

3.3.1 Allgemeine Bestimmungen

3.3.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.3.1.2 Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

- 3.3.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.3.1.4 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.
- 3.3.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- 3.3.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- 3.3.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.3.2 Bestimmungen zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden
 - 3.3.2.1 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.
 - 3.3.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
 - 3.3.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
 - 3.3.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- 3.4 Denkmalschutz**
 - 3.4.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 - Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Sternwaldstr. 14, 79102 Freiburg, Telefon 0761/208-3570 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscherben, Mauerreste u.ä.) bei Erdarbeiten zutage treten.

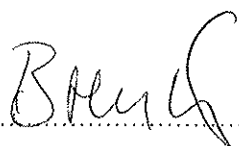
3.4.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Referat 25 – Denkmalpflege - beim Regierungspräsidium Freiburg hinzuzuziehen.

3.5 Immissionen von der umgebenden Landwirtschaft

Auf die von der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Immissionen (Lärm, Gerüche, Staub usw.) wird ausdrücklich hingewiesen.

Freiburg, den 13. Mai 2009

Neuried, den 13. Mai 2009



.....
Der Planer



.....
Der Bürgermeister

BRENNER-DIETRICH-DIETRICH
Büro für Stadtplanung
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Planänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Ausgefertigt: Neuried, den 30. SEP. 2009

