



**GEMEINDE NEURIED**

---

# **1. Änderung Bebauungsplan samt örtlicher Bauvorschriften**

**„Forum am Rhein“**

**im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften**



**Bresch Henne Mühlinghaus**

**BHM Planungsgesellschaft mbH**

**BDLA**

Heinrich-Hertz-Straße 9 • 76646 Bruchsal • fon 07251-98198-0 • fax -29 • info@bhmp.de  
Rheinstraße 99.4 • 64295 Darmstadt • fon 06151-81297-768 • fax -769 • www.bhmp.de

Bearbeiter:  
Projekt 201147-4

Dipl.-Ing. Daniel Walter  
Stand: 12.01.2017

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Anlagen des Bebauungsplans</b>	<b>3</b>
<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>A1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>3</b>
<b>A2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>4</b>
<b>A3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>4</b>
<b>A4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>4</b>
<b>A5</b>	<b>Garagen, Carports und Parkdeck</b>	<b>5</b>
<b>A6</b>	<b>Nebenanlagen</b>	<b>5</b>
<b>A7</b>	<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>5</b>
<b>A8</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>6</b>
<b>A 8.1</b>	<b>Versiegelungsgrad</b>	<b>6</b>
<b>A 8.2</b>	<b>Sicherung des Oberbodens</b>	<b>6</b>
<b>A 8.3</b>	<b>Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen</b>	<b>6</b>
<b>A 8.4</b>	<b>Schutz von Kleintieren</b>	<b>6</b>
<b>A 8.5</b>	<b>Optimierung des Lebensraums von Mauer- und Zauneidechsen</b>	<b>6</b>
<b>A 8.6</b>	<b>Schutz von Vögeln</b>	<b>7</b>
<b>A 8.7</b>	<b>Beleuchtung</b>	<b>7</b>
<b>A 8.8</b>	<b>Bautätigkeiten</b>	<b>7</b>
<b>A 8.9</b>	<b>Externe Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>8</b>
<b>A9</b>	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</b>	<b>8</b>
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>9</b>
<b>B1</b>	<b>Solaranlagen</b>	<b>9</b>
<b>B2</b>	<b>Werbeanlagen</b>	<b>9</b>
<b>B2</b>	<b>Elektrische Anlagen</b>	<b>9</b>
<b>B3</b>	<b>Umgang mit Niederschlagswasser</b>	<b>9</b>
<b>B4</b>	<b>Einfriedigungen</b>	<b>9</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>10</b>
<b>C1</b>	<b>Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr</b>	<b>10</b>

<b>C2</b>	<b>Baugründung</b>	10
<b>C3</b>	<b>Bodenfunde</b>	10
<b>C4</b>	<b>Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe</b>	10
<b>C5</b>	<b>Bodenschutz und altlastenrelevante Belange</b>	11
<b>C6</b>	<b>Auffüllungen</b>	11
<b>C7</b>	<b>Schutz gegen Grundwasser</b>	12
<b>C8</b>	<b>Beleuchtung und Elektrische Anlagen</b>	12
<b>C9</b>	<b>Lage am Polder Altenheim</b>	12

## 1. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 I S. 1548
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 04.08.2016 I 1972
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 04.08.2016 I 1972
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)** vom 11.05.1992, (GBl. 1992, 329), letzte berücksichtigte Änderung: § 53a geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12.05.2015 (GBl. S. 326, 331)
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (GBl. Nr. 24, S. 777)
- **Pflanzenschutzgesetz (PflSchG)** vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 84 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

## 2. Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

### 3. Anlagen des Bebauungsplans

- Begründung samt Anhang

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### A1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Das Sondergebiet „Europäisches Forum am Rhein / Wassersport“ dient der Schaffung eines zweiseitigen Portals zwischen Deutschland und Frankreich zur Versorgung der Besucher aus beiden Ländern mit vielfältigen Informationen vor allem über touristische Angebote im Elsass und Baden / Ortenau und zu den Themen Integriertes Rheinprogramm und Naturschutz am Rhein. Er soll außerdem Nutzungen wie Wassersport, Unterbringung von grenzüberschreitenden kulturellen Einrichtungen sowie ergänzende Einrichtungen zur Versorgung der Besucher mit Speisen, Getränken und regionalen Produkten ermöglichen. Das europäische Forum am Rhein soll ein Ort der Begegnung für Menschen aus dem Eurodistrikt Straßburg–Ortenau werden.

In Verbindung hiermit sind folgende Nutzungen zulässig:

#### I. Allgemein zulässig sind:

1. Anlagen und Räume für Tourismusinformationen und sonstige grenzüberschreitende Informationseinrichtungen. (z.B. Integriertes Rheinprogramm, Naturschutz)
2. Büro- und Schulungsräume für grenzüberschreitend tätige Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Einrichtungen.
3. Anlagen, Räume und Säle für grenzüberschreitende kulturelle Einrichtungen
4. Schank- und Speisewirtschaften
5. Läden mit überwiegend regionalen Produkten von beiden Seiten des Rheins mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 350 m<sup>2</sup>. Der Anteil der regionalen Produkte der Läden muss jeweils mindestens 60% der Verkaufsfläche betragen.
6. Läden mit Produkten für den Wassersport und die naturbezogene Freizeitgestaltung mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 200 m<sup>2</sup>.
7. Kiosk mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup>
8. Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsleiter einer Nutzungseinheit nach Ziffern 1. bis 7. mit einer Wohnfläche von max. 150 m<sup>2</sup>
9. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Wohnmobile für die Nutzungseinheiten nach Ziffern 1. bis 8.
10. Stellplätze für Boote und sonstige Wasserfahrzeuge sowie Lagergebäude für Bootszubehör und sonstige dem Wassersport dienenden Einrichtungen

11. Insgesamt maximal 9 nicht freistehende Werbeanlagen an Stätten eigener Leistung mit jeweils maximal 5 m<sup>2</sup> Fläche.
12. Eine nicht freistehende zusammenhängende Werbeanlage für Fremdwerbung mit einer Ausdehnung von maximal 16 m Höhe und maximal 10 m Breite an der Gebäudefassade des europäischen Forums am Rhein
13. Nebenanlagen (Siehe Nr. A6)

Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

#### **II. Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Grenzüberschreitend tätige Dienstleistungsbetriebe an Stelle einer vorhandenen kulturellen Einrichtung (I Ziff. 3).

Die Zulassung einer Ausnahme setzt voraus, dass eine vorhandene kulturelle Einrichtung die Nutzung endgültig eingestellt hat und über einen Zeitraum von 3 Monaten nachweislich keine andere allgemein zulässige Hauptnutzung als Folgenutzung möglich ist. Der Nachweis obliegt dem Antragsteller und ist mittels einer Ausschreibung für eine zulässige Folgenutzung zu führen.

## **A2 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 16-21a BauNVO

Die Obergrenzen der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) sind aus dem zeichnerischen Teil ersichtlich.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (H<sub>max.</sub>) beträgt 15 m.

Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante der Attika. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen wird die absolute Höhe von 146,6 m ü.NN gewählt.

Ausnahmsweise kann mit untergeordneten haustechnischen Anlagen wie Technikzentralen, Fahrstuhlschächten, Treppenhäusern etc. die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen um max. 3,50 m überschritten werden.

Ausnahmsweise kann mit Wandscheiben mit einer maximalen Ansichtsfläche von 50 m<sup>2</sup> die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen um max. 3,50 m überschritten werden.

## **A3 Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO

Festgesetzt wird die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand jedoch ohne Längenbeschränkung.

## **A4 Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Ausnahmsweise dürfen untergeordnete Gebäudeteile des Forums am Rhein im Bereich mit der Signatur „Auskragung“ über die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche hinauskragen, sofern ein Lichtraumprofil von mindestens 4,20 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

Im Sondergebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, unter Berücksichtigung von § 22 StrG, soweit sie mit den o.g. zulässigen Hauptanlagen in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen.

## **A5 Garagen, Carports und Parkdeck**

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ein Parkdeck mit bis zu 2 Geschossen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3,70 m, gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt von 146,6 m ü.NN. und der Oberkante Attika, ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das Parkdeck ist auch innerhalb der Anbauverbotsflächen nach § 22 Strg zulässig.

Auf dem oberen Geschoß des Parkdecks ist eine Blend- und Sichtschutzeinrichtung von 1,50 m Höhe in Richtung der L98 zu errichten. Mit der Blend- und Sichtschutzeinrichtung darf die maximale Gebäudehöhe des Parkdecks um max. 1,20 m überschritten werden.

## **A6 Nebenanlagen**

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

Im Sondergebiet sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, unter Berücksichtigung von § 22 StrG, soweit sie mit den o.g. zulässigen Hauptanlagen in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen, wie z.B. Wege, befestigte Lagerflächen, Außentreppe, Terrassen, Mauern, Zäune, Grundwasserbrunnen, Abwassergruben, Löschwasserbehälter, Regenrückhaltebecken, Versickerungsanlagen, sonstige stadttechnische Nebenanlagen wie z.B. Kanäle, Leitungstrassen, Fahrrad- und Kraftradstellplätze, Müllsammelbehälter.

Ausnahmsweise ist eine Transformatorstation samt zugehörigem Streckenmagazin außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig unter Berücksichtigung von § 22 StrG, sofern die im Geltungsbereich bestehende Transformatorstation samt zugehörigem Streckenmagazin versetzt werden muss.

## **A7 Öffentliche Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Auf den öffentlichen Grünflächen: Straßenbegleitendes Grün sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Einfriedungen

Ausnahmsweise ist eine Transformatorstation samt zugehörigem Streckenmagazin innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig unter Berücksichtigung von § 22 StrG, sofern die im Geltungsbereich bestehende Transformatorstation samt zugehörigem Streckenmagazin versetzt werden muss.

## **A8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### **A 8.1 Versiegelungsgrad**

Der Oberbau der Hofflächen, Stellplätze, Lagerplätze, soweit es sich nicht um Fahrspuren oder Aufstellflächen handelt, ist in wasserdurchlässigen Belägen durchzuführen. Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge mit einem mittleren Abflussbeiwert von höchstens 0,5 wie z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, Rasenpflaster oder wasser-gebundene Decken zulässig.

In Bereichen, in denen eine Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag nicht auszuschließen ist, sind Stellplatz- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen nicht zulässig.

Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Gestaltung der Grünflächen sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

### **A 8.2 Sicherung des Oberbodens**

Auf Flächen, die zur Erschließung und Bebauung abgegraben werden, ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Unterboden abzuschleppen und in einer begrüneten Miete (siehe auch DIN 18915) bis zum Wiedereinbau in die Grünflächen zu lagern. Bei Oberboden darf die Aufschüttung zur Erhaltung des Bodengefüges nicht mehr als 2,0 m betragen. Die Miete darf nicht durch Befahren o. Ä. belastet werden. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall vorab durch das Landratsamt Ortenaukreis - Umweltamt - zu prüfen und freizugeben.

### **A 8.3 Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen**

Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z.B. Regenrinnen) aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

### **A 8.4 Schutz von Kleintieren**

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke dürfen nur Kleintier- und vogelsichere Abdeckungen besitzen. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein.

Es sollen ausschließlich Gullydeckel mit dem kleineren, serienmäßig erhältlichen Strebenabstand von 16 mm verwendet werden.

Bordsteine und andere Kanten sind unter 5 cm Höhe auszuführen. Verkehrsflächen sind höhengleich auszubauen.

### **A 8.5 Optimierung des Lebensraums von Mauer- und Zauneidechsen**

In der öffentlichen Grünfläche sind Gabionen oder Mauern in Trockenbauweise, wie in der Begründung Teil 2 – Umweltbericht Kapitel 6.3 beschrieben, herzustellen.



## **A 8.6 Schutz von Vögeln**

Die Fassade ist ohne stark spiegelnden Materialien auszuführen und insgesamt vogelfreundlich zu gestalten.

Verwendung von Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 %.

Transparente Flächen an exponierten Stellen sind zu vermeiden oder ihre Durchsicht ist durch den Einsatz von Materialien zu reduzieren, die für Vögel klar als Hindernisse erkennbar sind.

Bei Glas muss beispielsweise solches verwendet werden, das nachweislich Vogelschlag minimiert. Hierfür eignet sich spezielles Vogelschutzglas (Verminderung von Vogelschlag durch UV-markierte Gläser) oder auch der Einsatz von transluzentem Glas (z. B. Milchglas). Des Weiteren eignet sich Glas mit flächigen Markierungen (z. B. Punktraster, Streifen als Siebdrucke oder Folienmarkierungen). Bei einem Punktraster ist zu beachten, dass dieses einen Deckungsgrad von mind. 25 % haben muss bei Punkten mit  $\varnothing$  mind. 5 mm (bei Punktgrößen ab 30 mm  $\varnothing$  ist ein Deckungsgrad von mind. 15 % notwendig). Bei der Verwendung eines Streifenmusters ist eine vertikale Anordnung zu favorisieren. Standardmaße für Vogelschutzstreifen sind 2 cm breit mit Lichtmaß von 10 cm oder 1 cm breit bei 5 cm Abstand. Die Verwendung der allseits bekannten aber oft wenig wirksamen „Vogelsilhouetten-Aufklebern“ ist nicht ausreichend.

Die Gehölzstrukturen im Geltungsbereich müssen außerhalb der Fortpflanzungszeit gerodet werden, falls sie aufgrund der Baumaßnahme entfernt werden müssen.

Sollte der Verbotszeitraum nicht eingehalten werden können, ist aus Gründen des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) eine Überprüfung der Gehölze unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten durch einen Fachmann notwendig.

## **A 8.7 Beleuchtung**

Es ist sicherzustellen, dass in der Zeit von 24 Uhr bis 6 Uhr keine durch künstliche Beleuchtung erzeugten Lichtemissionen aus dem Gebäude nach außen dringen. Dies kann beispielsweise durch Ausschalten der Innenbeleuchtung oder durch Anbringung von Verdunklungseinrichtungen gewährleistet werden.

Außenbeleuchtungen sind in der Zeit von 24 Uhr bis 6 Uhr auszuschalten. Abweichend hiervon darf sich Außenbeleuchtung zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit mit Hilfe von Bewegungsmeldern kurzzeitig einschalten.

Lichtquellen für Außenbeleuchtung jeglicher Art dürfen maximal bis zu einer Höhe von 5 m über Straßenniveau angebracht werden.

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insekten-schonende Leuchtmittel und Lampengehäuse (z.B. Natriumdampflampen, geeignete LEDs) zulässig. Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (Planflächenstrahler).

Beleuchtete Werbeanlagen, Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches sind unzulässig.

## **A 8.8 Bautätigkeiten**

Während der Bauzeit darf es zu keiner Beeinträchtigung des angrenzenden FFH-Lebensraumtyps (Flachland – Mähwiese) z.B. durch Baunebenflächen

kommen. Baustellennebenflächen dürfen nur auf bereits teilversiegelten oder versiegelten Bereichen eingerichtet werden.

Bauarbeiten dürfen nicht bei Nacht unter Zuhilfenahme künstlicher Beleuchtung durchgeführt werden. Rodungsarbeiten, z. B. im Zuge der Baufeldfreimachung, sind nach den Vorgaben des allgemeinen Schutzes wild lebender Tiere und Pflanzen im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September verboten (§ 39 BNatSchG). Sollte der Verbotszeitraum nicht eingehalten werden können, ist aus Gründen des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) eine Überprüfung der Gehölze unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten notwendig.

Vor Beginn der Bautätigkeiten ist eine fachgerächte Vergrämung von Eidechsen außerhalb der Ei-/Gelegezeit durchzuführen. Eine genauere Beschreibung ist der Begründung Teil 2 – Umweltbericht Kapitel 6.1 zu entnehmen.

### **A 8.9 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Durch Entbuschungsmaßnahmen und Wiesenentwicklung wird eine verbuschte Streuobstwiese am östlichen Rand des Naturschutzgebiets Sauscholle in Ichenheim aufgewertet. Eine regelmäßige Mahd soll die Entwicklung zur Magerwiese mittlerer Standorte ermöglichen.

Eine genauere Beschreibung ist der Begründung Teil 2 – Umweltbericht Kapitel 6.2 zu entnehmen.

Der für die 1. Änderung des Bebauungsplanes notwendige Ausgleich wird über dieselbe externe Ausgleichsmaßnahme kompensiert. Eine genauere Beschreibung ist der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans samt örtlicher Bauvorschriften „Forum am Rhein“ Kapitel 6.3 zu entnehmen.

## **A9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Zugunsten des Versorgungsträgers / Anlagenbetreibers wird ein Gehrecht festgesetzt, welches den ständigen Zugang zu dem bestehenden Trafohäuschen und dem zugehörige Streckenmagazin und die dort befindlichen Antennen des WSA Freiburg im Plangebiet sicherstellt. Sollten das Trafohäuschen und das Streckenmagazin in ein Bauwerk integriert werden, so muss dennoch der ständige Zugang gewährleistet sein.

Darüber hinaus wird ein Leitungsrecht für die zum bestehenden Trafohäuschen führenden und die davon ausgehenden Leitungen zugunsten der Versorgungsträger / des Anlagenbetreibers festgesetzt

Zugunsten des Versorgungsträgers / Anlagenbetreibers wird zudem ein Geh- und Fahrrecht zu der im Geltungsbereich bestehenden Anzeigetafel am Rande der L98 festgesetzt.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO

### **B1 Solaranlagen**

Solaranlagen sind als In-Dach- oder Auf-Dach-Montage mit maximaler Aufbauhöhe von 1 m zulässig und als zusammenhängende Modul-Fläche anzulegen.

### **B2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen gemäß Festsetzung A1 müssen zu seitlichen und oberen Gebäudekanten einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

### **B2 Elektrische Anlagen**

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

### **B3 Umgang mit Niederschlagswasser**

Das auf den befestigten Flächen (z. B. Dächer, Straßen, Parkplätze, Wege) anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist dezentral zu beseitigen. Vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sind hierbei die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers zu nutzen.

### **B4 Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind nur als Metallgeflecht oder als Laubhecken aus einheimischen Gehölzen mit oder ohne eingelegtem Metallgeflecht mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigung gilt die Geländeoberfläche im Bereich der Einfriedigung.

## **C HINWEISE**

### **C1 Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr**

Die Satzungen der Gemeinde Neuried und des Ortenaukreises über Wasserversorgung, die Entwässerung u. die Müllabfuhr sind zu beachten.

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese 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.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

### **C2 Baugründung**

Zur Klärung der Standsicherheit von Gebäuden und Anlagen im Planungsgebiet wird eine ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse und Betreuung der Gründungsmaßnahmen empfohlen.

### **C3 Bodenfunde**

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.

### **C4 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe**

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang und Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§ 19g-I WHG) und des Landes Baden – Württemberg (§ 25 WG und VAwS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Sofern als Brennstoff Heizöl verwendet werden soll, sind bei der Aufstellung oder Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl die Vorschriften des Bundes (§ 19 g - I WHG) und des Landes Baden - Württemberg (§ 25 WG und VAwS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Wasser, das durch den gewerblichen oder sonstigen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss der öffentlichen Abwasseranlage, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage (ABA), zugeführt werden. Bei derartigen ABA ist die Zustimmung der unteren Wasserbe-

hörde im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z. B. nach Baurecht, Wasserrecht und BImSchG) einzuholen.

## **C5 Bodenschutz und altlastenrelevante Belange**

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Ortenaukreis - Umweltamt - zu informieren. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung bleiben bei Bedarf vorbehalten und sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt Ortenaukreis - Umweltamt - abgestimmt werden.

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 einhalten. 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 vorab durch das Landratsamt Ortenaukreis - Umweltamt - zu prüfen und freizugeben.

Bei der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass nur soviel humushaltiger Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baubereiches notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von humushaltigem Oberboden (Mutterboden) ist nicht zulässig.

Beim Abtrag von Boden ist auf die genaue Trennung von humushaltigem Oberboden und dem kulturfähigen Unterboden zu achten.

Vor Wiederauftrag des humushaltigen Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockern zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Kulturfähiger Unterboden und der zur anschließenden Andeckung benötigte, humushaltige Oberboden ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen.

Bei Geländeaufschüttung innerhalb des Grundstücks, z. B. zum Zweck der Geländemodellierung etc. darf der humushaltige Oberboden des "Urgeländes" nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Aufschüttung ist ein ortseigenes Aushubmaterial (kulturfähiger Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockenem oder höchstens schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Die Andeckung mit humushaltigem Oberboden sollte bei Grünflächen 20 cm betragen.

## **C6 Auffüllungen**

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Niveausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Die technischen Regeln der LAGA – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen sind dabei zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien

zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 einhalten.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums B.W. über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.4.2004 dort verwendet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über LAGA Z 0 dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des LRA Karlsruhe zur Auffüllung verwendet werden.

## **C7 Schutz gegen Grundwasser**

Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist zentrale Planungsaufgabe des Architekten. Auch wenn der Architekt die Grundlagenermittlung nicht im Auftrag hat, muss er die vom Bauherrn beizubringenden Unterlagen über die Grundwasserverhältnisse prüfen und beim Entwurf berücksichtigen. Dabei ist vom höchsten bekannten Grundwasserstand auszugehen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 30.03.1990, 22 U 203/89). Für die mangelfreie Erbringung der Architektenleistungen ist die genaue Kenntnis der Boden- und Grundwasserverhältnisse notwendig. Der Architekt ist deshalb grundsätzlich verpflichtet, vor Beginn der Bauarbeiten Bodenuntersuchungen vorzunehmen, um sich Klarheit über die Grundwasserverhältnisse zu verschaffen. (OLG Düsseldorf, Urteil vom 09.07.1992, 5 U 249/91).

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltamt zu beantragen.

## **C8 Beleuchtung und Elektrische Anlagen**

Straßenbeleuchtungskörper mit Leitungen, Verteilerschränke für die Elektrische- und Telekommunikationsversorgung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind gemäß § 126 BauGB auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Im öffentlichen Bereich sind vom jeweiligen Versorgungsträger die Kabelleitungen so zu planen und zu verlegen, dass der Wurzelbereich geplanter und bestehender Bäume nicht berührt wird oder es sind entsprechende Schutzmaßnahmen zwingend vorzusehen.

Das im Plangebiet bestehende Trafohäuschen darf nicht entfernt werden. Sollten das zum Trafohäuschen zugehörige Streckenmagazin entfernt werden, so ist ein vergleichbarer Ersatz in unmittelbarer Nähe zum Trafohäuschen zu errichten.

Am Streckenmagazin befinden sich auch 3 Antennen des WSA Freiburg, die in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden dürfen. Deshalb sind diese bei Umsetzung der Baumaßnahmen zu ersetzen oder entsprechend für den Weiterbetrieb umzubauen.

## **C9 Lage am Polder Altenheim**

Alle Gebäude, technische Anlagen und die zugehörige Infrastruktur sind so herzustellen, dass von Ihnen im Einstaufall der Rückhalthalteräume keine Gefahr für Mensch, Tier und Umwelt ausgeht.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb der Höhenlage des Einstauziels des Polders, welches bei 146,60 m+NN liegt. Bei Wellengang könnte dennoch Wasser überhalb des maximalen Einstauziels auftreten. Daher ist ein Sicherheitsfreibord von 0,5 m überhalb des Einstauziels ist einzuhalten. Bei Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist darauf zu achten.

Neuried, 02.02.2017

DER BÜRGERMEISTER :

SIEGEL

gez.

.....  
(Jochen Fischer, Bürgermeister)