

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## Schriftliche Festsetzungen

### Bebauungsplan

### "Freizeitgelände Alte Weide"

### Gemeinde Neuried, OT Altenheim (Ortenaukreis)

---

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

---

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Der nordwestliche Bereich des Planungsgebietes wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Angelsport und Gastronomie" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes ist das Vereinsheim, ein Gastronomiebetrieb sowie Nebengebäude für den Vereinszweck zulässig.

- 1.2 Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass sich durch die bestimmungsgemäße Nutzung des Gastronomiebetriebes mit Außenbereich keine schädlichen Auswirkungen auf schutzbedürftige Räume (im vorliegenden Fall Wohnmobile) ergeben.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Grundflächenzahl (GRZ) werden für das Planungsgebiet durch Eintrag im "Zeichn. Teil" festgesetzt.

#### 2.2 Gebäudehöhe

- 2.2.1 Die Wandhöhe der Gebäude darf max. 4,00 m betragen.

Die Wandhöhe wird ab OK Straße, von der aus die Zufahrt erfolgt, bis OK Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit OK Dachhaut gemessen.

### 3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Im Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, d. h. es sind Baukörper mit einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig.



## **4 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Der geplante Wohnmobilstellplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

## **5 Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb des Baufensters zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## **6 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Die öffentliche Grünfläche entlang des Viehweiderwegs dient der Eingrünung des Wohnmobilstellplatzes. Die vorhandene Baumreihe ist entsprechend Ziff. 8.2 zu erhalten und entsprechend Ziff. 8.1 zu ergänzen.

Die Fläche ist mit einer Kräuter-Grasmischung anzusäen bzw. die vorhandene Wiesenvegetation zu erhalten und mind. zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

- 6.2 Die privaten Grünflächen auf Flst.Nr. 1870/9 dienen der Eingrünung des Anglerheims. Die Flächen sind entsprechend Ziff. 8.3 zu erhalten und zu pflegen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **7.1 Gebäudeabriss**

Ein Gebäudeabriss, falls dieser erforderlich ist, ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit (in der Regel von September/Anfang Oktober bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten) durchzuführen. Wenn dies nicht möglich ist, muss eine vorherige Kontrolle bzw. Nestsuche durch einen sachverständigen Ornithologen erfolgen.

## 8 Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

### 8.1 Anpflanzung von Bäumen

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind in Ergänzung zu der vorhandenen Baumreihe weitere Lindenbäume (StU 12/14; 3xv) gemäß dem Zeichn. Teil anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

### 8.2 Erhalt der Baumreihe am Viehweiderweg

Die Baumreihe (Linden) am Viehweiderweg im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist zu erhalten. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

### 8.3 Erhalt von Einzelbäumen

Die Bäume im Bereich der privaten Grünfläche des Flst.Nr. 1870/9 sind zu erhalten. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

## 9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Nordwestlich des geplanten Wohnmobilstellplatzes ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung des Wohnmobilstellplatzes zugunsten der Gemeinde Neuried ausgewiesen.

## 10 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§§ 135 Buchst: a und b BauGB i. V. m. § 9 (1a) sowie § 8a (1) BNatSchG)

10.1 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehene Festsetzung 8.1 ist den zu erwartenden Eingriffen, die durch die **Anlage des Wohnmobilstellplatzes** entstehen, zuzuordnen.

10.2 Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffen, die durch die **Anlage des Wohnmobilstellplatzes** sowie Errichtung eines Nebengebäudes auf Flst.Nr. 1870/9 entstehen, wird zugeordnet:

- Anpflanzung von 3 standortheimischen Laubbäumen StU 12/14; 3xv; z.B. Acer campestre) auf Flst.Nr. 4096/1 der Gemeinde Neuried, OT Dundenheim (Wasserwerk)

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **§ 74 LBO**

### **1 Dachgestaltung**

- 1.1 Die Festsetzung der Dachneigung erfolgt gemäß Eintrag im Plan
- 1.2 Es sind Sattel-, Pult- und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

### **2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

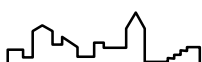
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **2.1 Belagsflächen**

- a) Stellplätze und Parkflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen etc.).

### **3 Einfriedungen**

- 3.1 Einfriedungen aus Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.



## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### **1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege**

- 1.1 Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### **2 Hinweis des RP Freiburg Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

#### **2.1 Geotechnik**

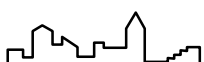
Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3 Hinweis des RP Freiburg, Abt. 5 - Umwelt**

- 3.1 Das Baugebiet liegt innerhalb des Auswirkungsbereiches der bestehenden Hochwasserschutzanlagen des Integrierten Rheinprogramms (Polder Altenheim), so dass mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen ist. Die Geländeoberkante am Anglerheim beträgt ca. 144,16 m+NN.

Für das Hochwasserereignis Juni 2013 mit vorangegangenen ergiebigen Niederschlägen wurde für den Bereich des Anglerheims ein maximaler Grundwasserstand von ca. 143,35 m+NN errechnet. Durch das Starkniederschlagsereignis vom Juli 2014 wurde ein Grundwasserstand von ca. 143,20 m+NN ermittelt.



## 4 Hinweis des LRA Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

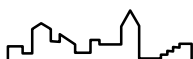
### 4.1 Altlasten

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

Freiburg, den 15.09.2014 LIF-ta  
21.10.2014 LIF-ba  
03.12.2014 LIF-ba  
18.09.2015 LIF-ba  
12.10.2015 FEU-ta  
29.02.2016 LIF-ta

Neuried, den .....

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....  
Planer

📎 120Sch06.doc

.....  
Fischer, Bürgermeister

