

Gemeinde Neuried OT Altenheim

Bebauungsplan "Gewerbe- u. Sondergebiet Schaflache Süd"

Örtliche Bauvorschriften

Stand:22.02.2006



INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Harald Miltner
Am Storrenacker 1 b - 76139 Karlsruhe
Tel. (07 21) 9 62 32 10 - Fax (07 21) 9 62 32 55

Bebauungsplan "Gewerbe- und Sondergebiet Schafflache-Süd", Gemeinde Neuried, OT Altenheim

Örtliche Bauvorschriften, Endfassung - Vorabzug

A. gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01. Januar 1996.

1. **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1. **Dachgestaltung der Hauptgebäude**

1.1.1. **Dachform**

Die zulässigen Dachformen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.1.2. **Dachneigung**

Die Dachneigung erfolgt gemäß Planeintrag.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Gestaltungsvorschriften:

- Brüstungshöhe max. 1,15 m.
- Fronthöhe max. 1,20 m bis Oberkante Sparren.
- Gesamtlänge der Dachgauben max. 2/3 der Dachlänge.
- Vermeidung von Firstanschluss.
- Traubereich mit mind. 3 Ziegeleihen.
- Nicht zulässig sind Gauben mit tonnengewölbartiger Abdeckung.

2. **Anforderungen über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Toten Einfriedungen** (§ 74 Abs.1 und 3 LBO)

2.1. Tote Einfriedungen sind nur in offener Form und bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Sie müssen längs den Planstraßen mind. 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt sein.

2.2. Bezugshöhe für diese Maße ist die Höhe der fertigen Oberkante der erschließenden öffentlichen Straßenmitte (Achse) zur Oberkante des höchsten Bauteils der Einfriedung.

3. **Anforderungen an Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

3.1. Werbeträger dürfen nicht größer als 20 qm sein.

3.2. Die Beleuchtung von Werbeanlagen längsseits der B 36 und die Werbeanlage selbst muss blendfrei sein. Die Verwendung von Leuchtreklame zur freien Landschaft hin ist unzulässig.

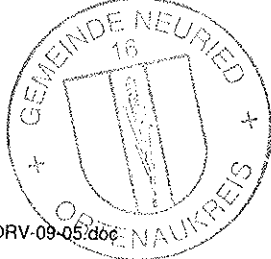
3.3. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3.4. Skybeamer sind ausgeschlossen.

4. **Die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

4.1. Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen sind nicht zulässig.

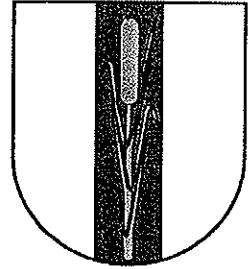
Neuried, den 10.04.06 Für den Gemeinderat



[Signature]
Forcher
Bürgermeister

MILTNER
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Harald Miltner
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon (07 21) 9 62 32 10 • Fax (07 21) 9 62 32 55



Gemeinde Neuried OT Altenheim

**Bebauungsplan "Gewerbe- u. Sondergebiet
Schaflache Süd"**

Planungsrechtliche Festsetzungen

Stand:22.02.2006

MILTNER
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Harald Miltner
Am Storrenacker 1 b - 76139 Karlsruhe
Tel. (07 21) 9 62 32 10 - Fax (07 21) 9 62 32 55

Bebauungsplan "Gewerbe- und Sondergebiet Schaflache Süd" Gemeinde Neuried, OT Altenheim

Planungsrechtliche Festsetzungen, Endfassung

1 Rechtsgrundlagen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414).
- B. Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- C. Plandarstellung nach Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990.
- D. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359). Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2004 (BGBl. I S. 186.)
- E. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - **BBodSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert am 9. September 2001 (BGBl. I, S. 2331).
- F. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.01.2004.
- G. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I, S. 3830) zuletzt geändert am 8.7.2004 (BGBl. I, S. 1578).
- H. Wassergesetz Baden-Württemberg (**WG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Januar 1999, GBl. 1999 S. 1, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004, GBl. S. 908.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 Abs. 5 und 6 sowie 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1. Gewerbegebiet – GE (§ 8 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt als: Gewerbegebiet – GE.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungstätten.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im GE (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe.

1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe (§ 8 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt als: Gewerbegebiet – GEe.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Beschränkung bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im GEe (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale-, gesundheitliche- und sportliche Zwecke, sind nur in Gebäuden zulässig;
- Zulässig sind nur gewerbliche Anlagen und Einrichtungen, deren Emissionen nicht wesentlich stören.

Zulässigkeit von Ausnahmen im GEe (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO, § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im GEe (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO):

Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO:

- Vergnügungsstätten,
- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe,
- Lagerplätze als Hauptnutzflächen ohne Gewerbezuordnung,
- Lagerplätze, als Gebäude und Freiflächen, sind nur in Verbindung mit anderen Gebäuden als Hauptnutzung zulässig.

1.3. Sondergebiet für Lebensmitteleinzelhandel – SO 1 (§ 11 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt als: Sondergebiet für Lebensmitteleinzelhandel – SO 1.

Zulässig sind:

- nach § 11 Abs. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und in den Auswirkungen vergleichbare sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind,
- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gastronomische Betriebe innerhalb des Einzelhandels- oder Handelsbetriebs
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Lagerplätze, die den im SO angesiedelten Handelsbetrieben zugeordnet werden können,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Beschränkung der spezifischen Nutzflächen erfolgt gemäß hier genannten Vorgaben:

Einzelhandelsbetriebe, die sich im SO 1 ansiedeln, dürfen folgende Flächen nicht überschreiten:

- Summe der Verkaufsflächen – netto: 1600 qm,
- davon Non-Food-Sortiment insgesamt max. 25 % der Gesamtverkaufsfläche - netto, jedoch nicht mehr als 400 qm,
- Nicht Lebensmittelmarkttypische Non-Food-Sortimente wie:
 - Baby-, Kinderartikel,
 - Bekleidung,
 - Blumen,
 - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren,
 - Einrichtungszubehör, Haus-, und Heimtextilien, Bastelartikel, Geschenkartikel, Kunstgewerbe,
 - Elektroartikel,
 - Foto, Optik, Bilderservice,
 - Musikalienhandel,
 - Spielwaren, Sportartikel,
 - Uhren, Schmuck von

insgesamt max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche - netto, jedoch nicht mehr als 160 qm.

Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im SO 1 (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung:

ist in der Baunutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt durch die:

- Grundflächenzahl und die
- Höhe baulicher Anlagen.

2.1.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

gemäß Planeintrag

2.1.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die höchst zulässige Firsthöhe

Die höchstzulässige Firsthöhe des Daches über dem Bezugspunkt ist im Planteil festgelegt.

Bei Flachdächern ist die Höhe der Attika maßgeblich.

Die höchst zulässigen Höhen technischer Aufbauten

Technische Aufbauten (wie zum Beispiel Hutzen usw.) können die maximal zulässige Firsthöhe um max. 3,00 m überschreiten.

Die höchstzulässige Höhe von Fahnenmasten

Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von 10 m zugelassen.

2.2. Bezugshöhe

Bezugshöhe für diese Maße ist die Höhe der fertigen Oberkante der erschließenden öffentlichen Straßenmitte (Achse), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1. Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als abweichende Bauweise (b) festgesetzt. Es ist eine Bebauung mit und ohne Grenzabstand zulässig. Gebäude über 50 m Länge sind zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1. Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 und 2 i. V. m. §§ 15 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Ab-

wasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig, auch soweit für sie im Planteil keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zählen auch Flächen für Recycling-container.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für die Tierhaltung, auch solche für die Kleintierhaltung.

5.2. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und §11)

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind zulässig

- innerhalb der Baugrenzen und

- in den im zeichnerischen Teil mit „St“ gekennzeichneten Flächen.

Ausnahmsweise zulässig sind Stellplätze zwischen Gebäuden und dem Bereich der erschließenden Planstraße.

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

6.1. Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen nötigen Maßnahmen ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Masten der Straßenleuchten und deren erforderliche Gründung sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

7. Versorgungsanlagen sowie Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

7.1. Versorgungsanlagen sowie Führung von Versorgungsleitungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

8. Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (i. S. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) sowie Flächen für die Wasserwirtschaft (i. S. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

8.1. Entsprechend den Eintragungen des zeichnerischen Teils sind Maßnahmen zur Rückhaltung von Regen- und Oberflächenwässern sowie Führung von Gewässern festgesetzt.

8.2. Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Grundstücke, die zur Rückhaltung von Regen- und Oberflächenwässern sowie Führung von Gewässern vorgesehen sind und der an diese Flächen angrenzenden Grundstücke haben die zur Unterhaltung und Sicherung notwendigen Maßnahmen zu dulden und alles zu unterlassen, was die Unterhaltung oder Sicherheit dieser Flächen und der darin bzw. darauf vorgesehenen Maßnahmen beeinträchtigen kann.

8.3. Die anfallenden Niederschlagswässer (nur Dachflächenwasser) sind über die im zeichnerischen Teil eingezeichneten Mulden zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt ATV DVWK 138 (aktuelle Fassung) von der Gemeinde zu planen, errichten und zu betreiben. Die erforderlichen Notüberläufe der Versickerungsmulden erfolgen schadlos entweder über die Regenwasserkanalisation oder über das öffentliche Grün. Für die Entwässerung von Parkierungsflächen (nur Pkws) sind die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LfU vom Mai 2005 zu beachten.

9. Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen. Die Stellplätze und Gehwegbeläge sind zum Schutz von Natur und Landschaft wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert kleiner als 0,6 (zum Beispiel unter Verwendung von Rasengittersteinen oder Pflaster mit groben Fugen u.s.w.) auszuführen.

Anfallendes Oberflächenwasser und Dachwasser, das nicht gesammelt und wiederverwertet wird, ist den geplanten Versickerungsanlagen zuzuleiten.

9.2. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

9.3. Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schülthöhe max. 2m; Schutz vor Vernässung etc.). Für die Lagerung bis zur Wiederverwer-

- fung ist der Mutterboden locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 9.4. Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Untermaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.
 - 9.5. Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. 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 (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
 - 9.6. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden. Der Aushub ist 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 der Durchführung von Bodenarbeiten geruchlose und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das zuständige Wasserrechtsamt unverzüglich zu verständigen.
 - 9.7. Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 für Boden 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 durch das zuständige Umweltamt vorab zu prüfen und freizugeben.
 - 9.8. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der zuständigen Behörde zu melden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
 - 9.9. Zum Schutz des Wasserhaushaltes und des Grundwassers ist auf wasserdurchlässig gestalteten Flächen das Waschen und Warten von Fahrzeugen nicht gestattet.
 - 9.10. Fassadenflächen sind aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei unzulässig.
 - 9.11. Dachflächen sind aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei unzulässig. Dies gilt nicht für Bauteile an Dachaufbauten, da hier nur geringfügige Materialmengen zur Verwendung kommen.
 - 9.12. Oberbodenauftrag in Pflanzflächen 40 cm, Oberbodenauftrag in Wiesenflächen 20 cm, Oberbodenauftrag in Banketten und auf Böschungen 5 cm.
- 10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- 10.1. entsprechend den Eintragungen des Planteils.
- 11. Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 11.1. Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Aus dem schalltechnischen Gutachten resultiert folgende Festsetzung.

Zum Schutz der Wohnbebauung westlich des Ahornweges sind die hier aufgelisteten IFSP festgesetzt:

Teilfläche/ Gebietskategorie	GE	SO	GEE
IFSP in dB(A)			
- tags	65	63	55
- nachts	50	48	40

- 11.2. Zur erforderlichen Luftschalldämmung von Gebäudeaußenbauteilen ist entsprechend der Darstellung in den Anlagen 9 bis 11 des Lärmschutzgutachtens (liegt als Anlage mit bei) festgesetzt:

LP II, LP III, LP IV - das ist der Lärmpegelbereich gemäß Anlage 11 des Lärmschutzgutachtens:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen gilt: es sind passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109, Tabelle 8 incl. ab dem EG vorzunehmen.

Die Lärmpegelbereiche sind im Planteil dargestellt.

- 11.3. Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Werte für den IFSP ist bei der Antragstellung auf Baugenehmigung (bzw. auf Nutzungsänderung) nachzuweisen. Bei diesem Nachweis über die ausreichende Luftschalldämmung der zum Einsatz vorgesehenen Außenbauteile sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z. B. Impulshaltigkeit, Tönhaltigkeit, Ruhezeitenzuschlag usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen. Es gilt:

- der maßgebliche Außenlärmpegel von **mindestens 61 dB(A) – entsprechend Lärmpegelbereich von mind. II** bei "Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen" bzw. von
- **mindestens 66 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich von mind. IV** bei "Bürräumen und ähnlichen Räumen"

- entsprechend der Lärmpegelbereiche.

Bei Gebäuden innerhalb der übrigen Lärmpegelbereiche ist daher ein Verzicht auf passive Schallschutzmaßnahmen nur dann zulässig, wenn offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume durch eine entsprechende Grundrissgestaltung auf einer jeweils von der Kehler Straße abgewandten Fassade angeordnet werden oder eine hinreichende Reduzierung des Straßenverkehrslärms durch die abschirmende Wirkung vorgelagerter Gebäude sichergestellt wird.

Auf die Durchführung "passiver" Maßnahmen kann nur innerhalb des Lärmpegelbereiches II generell verzichtet werden.

12. **Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen** (l. S. § 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sowie § 9 Abs. (1a) Abs 2 BauGB)

- 12.1. Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen, natur- und kulturraumtypischen Gegebenheiten berücksichtigen. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des „Eingehens“ bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

- 12.2. Für die Anlage der Vegetationsflächen werden die folgenden zeitlichen Vorgaben getroffen:

-Öffentliche Grünflächen sowie Verkehrsbegleitgrün: Jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der Erschließung entsprechend dem Erschließungsfortschritt,

-Private gärtnerisch anzulegende und zur Landschaftspflege notwendigen Freiflächen: Jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude.

Für Neupflanzungen gilt die Auswahl der Pflanzliste im Anhang.

- 12.3. Begrünung der Stellplatzflächen / Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen:

Für die im Bereich der im Planteil dargestellten Stellplatzflächen gilt:

Pro 8 Stück Stellplätze pflanzen eines Hochstammbaumes 1. Ordnung, Stammumfang 16-18 cm .

Größe der Pflanzscheibe mindestens 2,5 m x 4 m, Schutz der Pflanzscheibe vor Überfahren, Pflanzscheibe ist mit niederen Gehölzen oder Wildstauden zu bepflanzen.

Baumarten: Acer platanoides Schwedleri (Spitzahorn)
 Fraxinus excelsior (Gemeinde Esche)
 Tilia euchlora (Krimlinde)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Prunus avium „Plena“ (gefülltblühende Vogelkirsche)

- 12.4. Beranken geschlossener Wandflächen, pro 10 qm Wand 1 Ranker. An nicht verputzten Wänden sind Rankhilfen erforderlich. Ranker z. B. Selbstklimmer: Parthenocissus i. S.(Wilder Wein), Hedera helix (Efeu), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie) Ranker mit Rankhilfen z. B. Clematis i. S.(Waldrebe) Lonice-

ra i. S. (Geißblatt)

- 12.5. Errichten eines ca. 2,30 m hohen mit immergrünen Rankern versehenen Sichtschutzzaunes gemäß Eintrag im Grünordnungsplan (Immergrüne Ranker z. B. *Lonicera henryi*, *Hedera helix*). Alternativ 2-reihige Strauchpflanzung im Abstand von 3 m zur Grenze mit standortgerechten heimischen Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe zwischen 3-6 m. (Gehölzbeispiele siehe oben)
- 12.6. PFG 1: Pflanzung einer 4-reihigen Feldhecke aus standortgerechten einheimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung, Baumpflanzung in 2. und 3. Reihe, Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1,5 m Sträucher mind. 2 x v. 60-100, 5 Triebe, Bäume mind. 3 x v. StU. 12-14, Heister 200-250 Sträucher z. B. *Viburnum lantana* (wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Wasserschneeball), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rosa multiflora* (Vielblütige Rose), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Ligustrum vulgare* (Rainweide), *Salix aurita* (Öhrchenweide), *Salix rosmarinifolia* (Rosmarinweide), *Salix cinerea* (Aschweide), *Corylus avellana* (Haselstrauch) Bäume 2. Ordnung z. B. *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Malus silvestris* (Holzapfel), *Rhamnus carthaticus* (Kreuzdorn), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Crataegus laevigata* (Zweiggriffliger Weißdorn), *Frangula alnus* (Faulbaum)
- 12.7. PFG 2: Pflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke mit Hochstammbäumen 1. Ordnung übersteilt Mindestabstand der Bäume zur freien Feldflur 8 m, Abstand der Bäume untereinander 8 bis 10 m, Sträucher mind. 2 x v. 60-100, 5 Triebe, Bäume mind. 3 x v. StU. 14-16, Abstand der Strauchreihen untereinander 1,5 m, Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihen 1,5 m, minimaler Abstand zwischen Baummittelpunkt und befestigten Flächen 2,5 m (Baumscheibe bepflanzt) Bäume z. B. *Tilia cordata* (Winterlinde), *Quercus robur* (Stieleiche), *Fraxinus excelsior* (Gemeinde Esche), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn) Sträucher (Anteil der Dornensträucher mindestens 1/3 der Gesamtsträucher) z. B. *Berberis vulgaris* (gewöhnliche Berberitze), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rosa blanda* (Etschen-Rose), *Rosa glauca* (Hecht-Rose), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- 12.8. PFG 3: Pflanzung einer 1-reihigen Strauchhecke als Straßenbegleitpflanzung aus standortgerechten einheimischen Gehölzen. Weitere mittelhohe Sträucher als Ergänzung zu den obengenannten Sträuchern z. B. *Salix purpurea* Nana (Zwerg-Purpur-Weide), *Rosa rugosa* (Apfelrose), *Ribes alpinum* Schmidt (Johannisbeere)
- 12.9. PFG 4: Anpflanzen von Hochstammbaumreihen Baumreihen und Einzelbäumen Hochstammbäume 1. Ordnung Aufastung der Bäume auf 4,5 m, StU 16-18 cm, mindestens 3 x v. Arten gemäß Pflanzeintrag.
- Baumarten: *Tilia cordata*
Fraxinus excelsior
Acer pseudoplatanus
Quercus robur
Carpinus betulus
- 12.10. PFG 5: Einsaat mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2, durch Pflege zur Extensivwiese.
- 12.11. PFG 6: Einsaat mit Saatgut für feuchte Standorte RSM 7.3, durch Pflege Entwicklung zu artenreichem Feuchtwiesenkomplex.
- 12.12. PFG 7: Pflanzung von Wildstaudenflächen und/oder niedrigen standortgerechten Bodendeckergehölzen und/oder *Rosa rugosa* i. Sorten. Höhe max. 60 cm Wildstauden z. B. *Geranium* i. S. (Storchschnabel), *Achemilla* i. S. (Frauenmantel), *Waldsteinia* i. S. (Waldsteinie) Bodendeckergehölze z. B. *Cotoneaster* i. S. (Felsenmispel), *Lonicera* i. s. (Heckenkirsche), *Euonymus* i. S. (Pfaffenhütchen).
- 12.13. PFG 8: Einsaat mit Bankettrassen RSM 7.2.1 durch Pflege zu artenreichem Magerrasen (gemäß Grünordnungsplan).
- 12.14. Zur Eingriffsregelung in das Schutzgut Tiere und Pflanzen müssen Straßenleuchten und Fluscheinwerfer mit Natriumhochdrucklampen ausgerüstet werden.
- 13. Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Biotopen (i. S. § 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
- 13.1. Bei Bauarbeiten sind diese gemäß DIN 18 920 bzw. RAS-LG-4 zu schützen. Die Traufbereiche der Bäume sind von Versiegelung sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten. Die mit Erhaltungsbindung dargestellten Gehölze dürfen nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist. Ausnahmen von der Erhaltungsbindung sind möglich, wenn auf dem betroffenen Grundstück Ersatzpflanzungen vorgenommen werden (Neupflanzung hochstämmiger Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm, 2 x verpflanzt; Laubbäume als Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm 3 x verpflanzt; Sträucher: Mindestgröße 60-100 cm, 2 x verpflanzt). Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen mit zum Beispiel Schutzplatten oder -ringe zum Schutz der Wurzeln vorzunehmen,

die je nach Planung die Reduzierung des Schutzabstandes ermöglichen. Technische Schutzmaßnahmen müssen in gegenseitigem Einvernehmen spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten vorgenommen werden.

14. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 - 14.1. Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Grundstücksflächen zu dulden. Insbesondere auch die Rückenstütze von Begrenzungssteinen. Aufschüttungen, soweit Sie zur Herstellung des Straßen- und Wegekörpers erforderlich sind, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt und festgesetzt.

15. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.1. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Hinweise

Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Denkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, (jetzt im Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege) zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem zuständigen Denkmalamt.

Altlasten

Falls im Zuge von Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Verfärbungen und/oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä. oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das zuständige Umweltamt zu informieren.

Verkehrssicherheit

Zufahrten für die Feuerwehr müssen auf öffentlichen und privaten Flächen erhalten bleiben. Die Entnahmestellen für Löschwasser sind zu markieren.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§§ 19g - I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG u. VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Wasser, das durch den gewerblichen oder sonstigen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Mischwasserkanalisation der öffentlichen Abwasseranlage, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage (ABA), zugeführt werden. Bei derartigen ABA ist die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z. B. nach Baurecht, Wasserrecht und BImSchV) einzuholen.

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

Grundwasser, Rückhaltung von Regen- und Oberflächenwässern

Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Grundstücke, die zur Rückhaltung von Regen- und Oberflächenwässern sowie Führung von Gewässern vorgesehen sind und der an diese Flächen angrenzenden Grundstücke, haben die zur Unterhaltung und Sicherung notwendigen Maßnahmen zu dulden und alles zu unterlassen, was die Unterhaltung oder Sicherheit dieser Flächen und der darin bzw. darauf vorgesehenen Maßnahmen beeinträchtigen kann.

Alle Handlungen, die den Bestand oder die Sicherheit der Anlagen gefährden sind untersagt. Insbesondere sind zu unterlassen:

- Grabungen, Bohrungen, Rammungen, das Verlegen unterirdischer Leitungen, sonstige Erdarbeiten, bauliche Maßnahmen,
- das Beschädigen der Grasnarbe und des Oberbodens,
- das Einsetzen von Zäunen, Einfriedungen, Werbetafeln,
- das Reiten und Viehtreiben.

Da insbesondere im Frühjahr mit sehr hohem Grundwasserstand zu rechnen ist, wird für die Ausbildung der Kellergeschosse als wasserdichte Wanne dringend empfohlen. Soweit die Gebäude näher als 6 m an Versickerungsflächen herangerückt werden, ist in jedem Fall ein wasserdichter Keller auszubilden.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz verweist auf das Merkblatt „Bebauungsplan des Landratsamtes Ortenaukreis. Der jeweils neuste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

Grundwasserstände:

Mittlerer jährlicher Grundwasserhöchststand: 144,25 m+NN

Historischer Grundwasserhöchststand: 145,75 m+NN

Die oben genannten Grundwasserstände beziehen sich auf den mittigen Bereich des Baugebietes. Die grundsätzliche Grundwasserfließrichtung ist Nord — Nordwest. Das Grundwasserspiegelgefälle beträgt in etwa 0,77 bzw. 0,8 cm je 100 m.

Die Höhenlage neu zu errichtender Gebäude sollte so getroffen werden, daß die Oberkante der Fundamente über dem mittleren jährlichen Grundwasserhöchststand liegt.

Dem Bauen unterhalb des mittleren jährlichen Grundwasserhöchststandes kann grundsätzlich nur in Ausnahmefällen, nach Ausschluß möglicher Alternativvarianten, zugestimmt werden. Die Gründe sind zu erläutern.

Für bauliche Anlagen, die unterhalb des mittleren jährlichen Grundwasserhöchststandes errichtet werden, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben, ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten zu erwartenden Grundwasseranstiegs 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 befürchten ist.

Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist nicht zulässig.

Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

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

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m³ übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Anlagenverordnung - VAWs (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) zu bezeichnen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19g 1 WHG sind die Anforderungen der Anlagenverordnung VAWs zu berücksichtigen. Das Landratsamt - Amt für Umweltschutz- und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

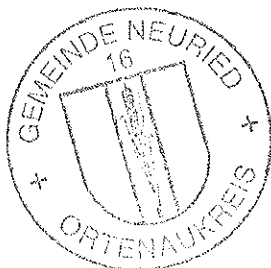
Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbe- und Sondergebiet Schäffache Süd",
Gemeinde Neuried, OT Altenheim

Der Grundwasserstand im Planungsgebiet liegt zeitweise höher als 1,65 Meter (bezogen auf das mittlere Maximum an der tiefsten Stelle) unter geplantem Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen. Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAWS) sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF).

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z. B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Neuried, den 10.04.06 Für den Gemeinderat



[Handwritten signature]
Borchert
Bürgermeister



Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Harald Miltner
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon (07 21) 9 62 32 10 • Fax (07 21) 9 62 32 55