

GEMEINDE NEURIED

ORTSTEIL ALTENHEIM

TEXTTEIL

BEBAUUNGSPLAN "REITSPORTGELÄNDE ALTENHEIM"

## A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2254), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093), durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122), durch Gesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257), vom 11. Januar 1993 (BGBl. I S. 50).
2. Verordnung der Landesregierung des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuchs sowie des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (DVO BauGB) vom 25. August 1987 (GBl. S. 329), geändert durch Verordnung vom 29. Oktober 1990 (GBl. S. 334).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01. April 1985 (GBl. S. 51), vom 22. Februar 1988 (GBl. S. 55), vom 08. Januar 1990<sup>1</sup> (GBl. S. 1), vom 17. Dezember 1990 (GBl. S. 426).

## B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet (§ 11 (1) BauNVO)

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Sondergebiet Sport.

Zulässig sind Sporthelm/Sporthalle und Reithalle, Turnierplätze für Dressur und springen sowie die notwendigen Nebenanlagen.

Einrichtungen für die Vereinsgastronomie sind zulässig.

**GEMEINDE NEURIED**

**ORTSTEIL ALTENHEIM**

**TEXTTEIL**

**BEBAUUNGSPLAN "REITSPORTGELÄNDE ALTENHEIM"**

Innerhalb der Baugrenzen sind zweckgebundene Einrichtungen und Hochbauten gemäß den Eintragungen im Plan zulässig (§ 16 (3) BauNVO).

1

**2. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)**

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind als Ausnahme zulässig.

**3. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Das gesamte Plangebiet ist öffentliche Grünfläche.

**4. Pflanzgebote und -bindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB)**

Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte heimische Bäume und Sträucher zu ersetzen.

Zur Abgrenzung des Gebiets zur offenen Landschaft sind Grüngürtel anzulegen - siehe Eintragung im Plan - die mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Im Abstand von maximal 30 m ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Der Grüngürtel entlang des Mühlbaches ist von jeglicher Bebauung, hierzu gehören auch Anlagen wie z.B. Garagen, Gerätehütten, feste Zäune, usw., sowie Ablagerungen freizuhalten.

Hinweis: Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes sind einzuhalten.

**C) BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 73 LBO)

**1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die baulichen Anlagen sind sorgfältig auf die landschaftlichen Gegebenheiten abzustimmen.

Die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen muß mit der Gemeinde abgestimmt werden.

**GEMEINDE NEURIED**

**ORTSTEIL ALTENHEIM**

**TEXTTEIL**

**BEBAUUNGSPLAN "REITSPORTGELÄNDE ALTENHEIM"**

## **2. Einfriedungen**

Einfriedungen sind nicht zulässig.

## **3. Grundwasserschutz**

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Rechtsgrundlagen:

§§ 19 a, 19 f, 19 g Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§ 25 Wassergesetz (WG)

VLwF, VVLwF

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Rechtsgrundlage:

Technische Bestimmungen zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten (TVLwF)

Auffüllung im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen ist nicht zulässig.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für die Baumaßnahme bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung

GEMEINDE NEURIED

ORTSTEIL ALTENHEIM

TEXTTEIL

BEBAUUNGSPLAN "REITSPORTGELÄNDE ALTENHEIM"

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.

Rechtsgrundlagen:

§§ 22 und 34 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§§ 1, 2, 3, 4 Abfallgesetz (AbfG)

<sup>1</sup>§ 1 Landesabfallgesetz (LAbfG)

#### Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Der höchste bisher beobachtete Grundwasserstand in diesem Gebiet beträgt 144,50 m ü. NN.

Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 145 m ü. NN.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist möglichst so zu wählen, daß diese über dem mittleren Jahresmaximum des Grundwasserstandes liegt. Das mittlere Jahresmaximum des Grundwasserstandes beträgt für das Plangebiet 143,75 m ü. NN.

Bauteile, die tiefer als der höchste bisher beobachtete maximale Grundwasserstand liegen, sind in wasserdichter Bauweise zu erstellen.

In begründeten Ausnahmefällen kann das Bauen im Grundwasser gestattet werden. Über die Zulässigkeit ist in einem Wasserrechtsverfahren zu entscheiden.

#### Hochwasserschutz

Auf der Fläche östlich des Feldweges soll möglicherweise ein Grundwasserabsenkungsteich erstellt werden. Bei den Gründungsmaßnahmen für die Reithalle muß dies berücksichtigt werden.

#### 4. Altlasten

GEMEINDE NEURIED

ORTSTEIL ALTENHEIM

TEXTTEIL

BEBAUUNGSPLAN "REITSPORTGELÄNDE ALTENHEIM"

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### 5. Kulturdenkmal "Redoute"

Das Kulturdenkmal "Redoute" darf durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

Zwischen der Reithalle und der Redoute muß mindestens ein Abstand von 7,50 m bestehen bleiben.

Das Landesdenkmalamt, archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg i. Br. (Telefon: 0761/205-2781) ist unverzüglich zu benachrichtigen fall bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten.

1

Neuried, den 13. April 1994



Mild

Bürgermeister