

BEBAUUNGSPLAN "RIED"

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung aufgrund des Artikels 3 des Gesetzes über das BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.09.1990 - Einigungsvertragsgesetz - (BGBl. I S. 885)
- 1.2 Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25. August 1987 (GBI. S. 329)
- 1.3 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
- 1.4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- 1.5 Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBI. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBI. S. 51), vom 22.02.1988 (GBI. S. 55), vom 08.01.1990 (GBI. S. 1) vom 17.12.1990 (GBI. S. 426)

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und BauNVO)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO

2.1.2 Ausnahmen :
Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO sind zugelassen.

2.1.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)


| 2.2.1 Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse | GRZ | GFZ |
|---------------------------------|------------------------|-----|-----|
| WA | I+D als Höchstgrenze | 0,4 | 0,8 |
| WA | I+D oder II " | 0,4 | 0,8 |


Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

2.3.1 Bauweise : offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Fläche  : nur Einzelhäuser zulässig

Fläche  : nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan.

3. Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)

Die Fläche ist für Sport- und Spielanlagen sowie für kurzzeitige Festveranstaltungen ausgewiesen.

4. Garagen, Carports und Stellplätze

(§9 Abs.1 Ziffer 4 BauG)

4.1 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind vorwiegend auf den besonders gekennzeichneten Flächen zu errichten, ansonsten sind sie nur innerhalb des Baufeldes zulässig.

Sie müssen einen Mindestabstand von 5,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche haben (Stauraum).

4.2 Stellplätze

Stellplätze ohne Überdachung sind auf dem gesamten Baugrundstück außerhalb der Sichtflächen zulässig.

Für die erste Wohnung sind 2 Stellplätze/Garagen, für jede weitere Wohnung 1 Stellplatz vorzusehen.

Der Stauraum vor der Garage gilt nicht als Stellplatz.

4.3 Hofbefestigungen

Hofbefestigungen (Zufahrten), Stauräume vor den Garagen sind wasser-durchlässig zu befestigen. Generell gilt, daß 15 % der Grundstücksfläche befestigt sein darf.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

5.1 Sockelhöhe (SH)

I+D oder II : Die Sockelhöhe der Gebäude - Oberkante Erdgeschoßfußboden bezogen auf die fertige Achshöhe der Erschließungsstraße - darf nicht mehr als 1,20 m und nicht weniger als 0,80 m betragen.

5.2 Traufhöhe (TH)

Von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis äußerer Schnittpunkt mit der Dachhaut.

I + D : ≤ 4,00 m
II : ≤ 5,50 m

5.3 Firsthöhe (FH)

I+D oder II : Von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis First, als Höchstgrenze 7,50 m, bei Steildächern max. 9,00 m

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1, Ziffer 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend dem Planinhalt in :

- Fahrbahnen
- Verkehrsberuhigte Flächen
- Gehwege
- öffentliche Stellplätze

Die Befestigung der Fahrbahnen ist in Asphaltbauweise, die verkehrsberuhigten Flächen, die Gehwege und Parkplätze sind in Pflasterbauweise vorgesehen.

6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im zeichnerischen Teil besonders dargestellten Verkehrsflächen sind als "verkehrsberuhigte Bereiche" (keine Trennung der Verkehrsarten, Verkehrsregelung wird gesondert festgelegt) entsprechend zu gestalten.

7. **Schutzflächen**

(§ 9 Abs. 1, Ziffer 24 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Schutzflächen (Sichtflächen) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung, Einfriedigung und Bepflanzung, die über die Höhe von 0,80 m über das Fahrbahn-niveau hinausgeht, freizuhalten.

8. **Pflanzgebot**

(§ 9 Abs. 1, Ziffer 25a BauGB)

Auf jedem Grundstück müssen mindestens 2 bodenständige (einheimische) Bäume angepflanzt werden.

Entlang der westlichen Bebauungsplangrenze müssen einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

9. **Aufschüttungen**

(§ 9 Abs. 1, Ziffer 26 BauGB)

Erforderliche Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers, sind auf dem Grundstück zu dulden.

Auffüllungen und Abgrenzungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Gelände-Verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Gelände-Verhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 29.04.1992 werden wie folgt geändert:

c. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

10. Dächer

10.3 Für die Dachdeckung sind Ziegel zu verwenden.
Für untergeordnete Dachteile ist auch Blecheindeckung mit Stehfalzen im Farbton der Dachdeckung möglich.

10.5 Dachraum/Dachgauben

Der Dachraum darf zu Wohnzwecken ausgebaut werden, sofern § 38 LBO eingehalten werden kann.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
Gestaltungsvorschriften:

- a) Brüstungshöhe max. 1,15 m.
- b) Fronthöhe max. 1,20 m bis Oberkante Sparren.
- c) Gesamtlänge der Dachgauben max. 2/3 der Dachlänge.
- d) Vermeidung von Firstanschluß.
- e) Traufbereich mit mind. 3 Ziegelreihen.
- f) Nicht zulässig sind Gauben mit tonnengewölbeartiger Abdeckung.

C. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**
 (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

10. Dächer

10.1 Dachform : Sattel- und Walmdach
 Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan verbindlich.

10.2 Dachneigung : I+D = 35° - 48°
 II = 28° - 35°
 Kindergarten = 20° - 28°

10.3 Für die Dachdeckung sind Falzziegel rot bis braun zu verwenden. Für untergeordnete Dachteile ist auch Kupfer- oder Blecheindeckung mit Stehfalzen möglich.

10.4 Das Aufstellen eines Gebäudeprofils kann verlangt werden, ebenfalls auf NN-Höhen bezogene Längs- und Querschnitte.

10.5 Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit Steildach mit einer Neigung von 35° bis 48° gestattet. Diese sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung des gesamten Bauwerks entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Fall darf die Gesamtlänge der Dachgauben mehr als 1/3 der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen.

Die Höhe der Stirnseiten der Gauben soll im Rohbau zwischen Dachfläche (Hauptdach) und Unterkante der Sparren der Dachgauben nicht mehr als 2,40 m betragen. Die Brüstungshöhe der Dachgauben ist auf max. 1,15 m festgelegt.

Die Seitenwangen der Dachgauben und Dachaufbauten müssen im Farbton der Dachdeckung angepaßt werden.

10.6 Dachneigung und Dachgesimsausbildung müssen bei Doppelhäusern gleich sein.

Deckblatt vom 16.12.1992
zu den textlichen Festsetzungen

11. Garagen

- 11.1 Die Dachform ist freigestellt.
Die Eindeckung muß der Eindeckung des Hauptgebäudes entsprechen. Bei Flachdächern wird eine Begrünung empfohlen.

11. Garagen

11.1 Dachform

Es sind Flach-, Sattel- oder Pultdächer zulässig. Benachbarte Garagen sind jedoch einheitlich zu gestalten.

11.2 max. Höhe (Außenmaß in der Einfahrt) = 2,50 m

11.3 Der Garagenfußboden darf max. 0,20 m höher als die Straßenachse der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen.

13. Einfriedigungen

Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet :

13.1 Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung, Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung, Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

Zwischen Gehweghinterkante und Gebäude ist Buschwerk und Rasen zur Straßenseite hin anzuordnen. Die Einfriedigung zwischen den Grundstücken soll im allgemeinen mit Buschgruppen evtl. in Verbindung mit einem niedrigen Maschendrahtzaun oder Holzzaun (Lattenzaun) erfolgen.

13.2 Die Einfriedigungen dürfen über Gehweghinterkante die Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Sie sind an den Garagenvorplätzen bis zu den Garagen zu führen.

14. Antennen

Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Außenantennenanlage für den herkömmlichen und Satellitenempfang eingerichtet werden.

15. **Strom, Telefon**

Das Niederspannungsnetz und das Telefonnetz werden in Kabel ausgeführt. Die Versorgungsunternehmen sind berechtigt, im Zuge der Erschließung des Baugebietes, die Hausanschlußkabel auf die Baugrundstücke zu legen.

D. NACHRICHTLICHE OBERNAHMEN
(§ 9 (6) BauGB)

16. AMT FOR WASSERWIRTSCHAFT UND BODENSCHUTZ OFFENBURG

Gruppe I : (Zwingende Rechtsvorschriften)

Abfallbeseitigung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf die Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Auffüllungen 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.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie 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 WHG

§§ 1, 2, 3, 4 AbfG

§ 1 LABfG

Gruppe II : (Forderungen mit besonderem Vorrang)

Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen :

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
2. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
3. 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 abzuschieben.
Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
4. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
7. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Grundwasserschutz

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

Der höchste bisher beobachtete Grundwasserstand in diesem Gebiet beträgt im südlichen Bereich des Plangebietes 145,25 m ü.NN., im nördlichen Bereich 144,75 m ü.NN.

Die Geländehöhe beträgt im südlichen Plangebiet ca. 145,10 m ü.NN, im nördlichen Bereich 144,90 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 südliche Plangebiet 144,25 m ü.NN, für das nördliche Plangebiet 144,10 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.

Gruppe III : (Forderungen ohne Vorrang)

Bodenschutz

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
2. 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 (gemeinde-eigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
3. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker auszuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

4. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabenland nicht überschreiten.

Hinweis :

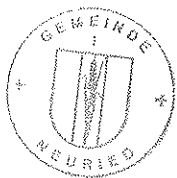
Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

17. **LANDESDENKMALAMT BADEN-WÜRTTEMBERG
AUSSENSTELLE FREIBURG**

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 7800 Freiburg / Brsg. (Telefon : 0761 / 205-278) ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Neuried 29. APR. 1992

Der Bürgermeister:



Meyer