

**Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan „Streng I“
im Ortsteil Altenheim**

1.0 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert 19.12.2000 (GBl. S. 760).

2.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 1 Dächer

- (1) Alle Gebäude sind mit einem Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach, Pultdach oder Tonnendach einzudecken. Die Firstrichtung wird durch die Gebäudelängsseite (Traufe) bestimmt.
- (2) Die Dachneigungen für die Hauptgebäude sind im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Dachneigung gilt nicht für Tonnendächer.
- (3) Dachaufbauten sind nach Maßgabe der Anlage 1 zulässig.
- (4) Bei Doppelhäuser und Hausgruppen beträgt die Dachneigung 38 °. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach § 1 (2) vorgeschlagenen Grenzwerte zulässig, soweit Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden. Dachgesimse und Dachdeckungsmaterial müssen einheitliche sein.

§ 2 Garagen und Carports

- (1) Garagen sind mit einem geneigten Dach oder einem begrünten Flachdach zu bedecken.
- (2) Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mind. 5,00 m vorzusehen.
- (3) Carports sind mit einem geneigten Dach oder einem Flachdach einzudecken.
- (4) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 37 Abs. 1 LBO) wird gemäß § 74 Abs. 2, Ziff. 2 LBO auf mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Bei Bruchzahlen ist aufzurunden.

§ 3 Einfriedigungen

1. Zulässig sind Einfriedigungen mit festen Materialien und / oder Hecken.
2. Bei Verwendung von festen Materialien wird die maximale Höhe wie folgt festgesetzt.

Im Vorgartenbereich max. 1,00 m Höhe (§ 13 der Bebauungsvorschriften ist zu beachten), im seitlichen und rückwärtigen Bereich max. 1,50 m Höhe.

3. Gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie den öffentlichen Grünflächen sind nur Einfriedigungen aus Hecken und Hecken mit eingelegtem Metallgeflecht zulässig (Ortsrandbegrünung).
4. Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigungen gelten Hinterkante Gehweg / Schrammbord der öffentl. Verkehrsfläche bzw. Oberkante festgelegtes Gelände im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

§ 4 Grundstücksauffüllung

1. Bei den Baugrundstücken Plan-Nr. 32 bis 39 darf das Gelände zwischen der Nordseite des Gebäudes und der Nordgrenze des jeweiligen Baugrundstückes höchstens bis zur Höhe Straßenoberkante Erschließungsstraße aufgefüllt werden. (Siehe Schnitt Anlage 10).
2. Notwendige Böschungen sind auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

Hinweise

(1) Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

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

(2) Denkmalschutz

Am Rande des Neubaugebietes auf Flst. Nr. 3571 sind römische Funde bekannt, die auf eine Siedlungsstelle schließen lassen. Eventuell kann bei Erschließungsmaßnahmen auch die in Nordsüdrichtung verlaufende Römerstraße geschnitten werden.

Das Landesdenkmalamt ist mind. 4 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (das gilt auch für das abschieben des Oberbodens) zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Das Lan-

desdenkmalamt ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

(3) Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie 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 cbm übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Anlageverordnung – VawS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) zu bezeichnen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19g / 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 immissionschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Der Grundwasserstand im Planungsgebiet liegt zeitweise höher als 1,00 m unter Geländeneiveau. 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 (Anlageverordnung VawS) sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeit (TRbF).

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Unterboden (Erdaushubmaterial) verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Geländeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf. Aufbereiteter Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen darf nur zu Auffüllungen für Erschließungsstraßen verwendet werden.

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

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

(4) Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

1. Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial, getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden, auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist - auf dem Baugelände zwischen zu lagern und wieder einzubauen.

2. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohem, jene von kulturfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.
Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen. Oberboden darf nicht befahren werden.
3. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleiches, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.
Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass nur gleichartige Böden ab- und aufgetragen werden.
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, Baugruben, Arbeitsgruben 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 schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Oberboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
2. Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krümmenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
3. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
4. Vor Wiederauftrag des Oberbodens 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 Rasen / Wiesenansaat und 40 cm bei Pflanzflächen nicht überschreiten.

(5) Altlasten

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist das Landratsamt Ortenaukreis –

Amt für Umweltschutz und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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

(6) Erdwärmesonden

Bei der Anlage von Erdwärmesonden sind ca. 15 m ü. NN keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten. Unterhalb davon sind Stockwerksverbindungen möglich, so dass dann eine durchgehende Ringraumabdichtung erforderlich wird.

(7) Grundwasserschutz

Zum Schutz vor ansteigendem Grundwasser sind für Kellerräume, deren Sohle unter dem höchsten Grundwasserstand zu liegen kommt, entsprechende Vorkehrungen gegen drückendes Wasser zu treffen (Wanne, statische Sicherung gegen Auftrieb).

(8) Grünordnung

1. Vorgartenzonen sind als Pflanzflächen auszugestalten. Hier ist ein Wechsel aus bodendeckenden Stauden / Rosen / Gehölzen und Solitärsträuchern anzustreben. Auf Einfriedungen mit sichtbaren Zäunen sollte verzichtet werden. Einfriedungen mit Laubhecken sollten eine Höhe von max. 1 m nicht überschreiten.
2. Flachdächer sollten extensiv begrünt werden.

Gemeinde Neuried, den 07.09.2003

ges. Borchert
Borchert, Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Neuried

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18
Telefax 0761 / 3 91 59

begl. 05.09.2003
[Signature]
Bürgermeisteramt
77743 NEURIED

Büro für Freiraumplanung Dipl.-Ing. D. Seliger (OZ 9 Grünordnung)

, den 28.05.2003

[Signature]
Allgayer

Gemeinde Neuried
Ortenaukreis

Fertigung: 5
Anlage: 2
Blatt: 1 - 7

Bebauungsvorschriften
zum Bebauungsplan „Streng I“ im Ortsteil Altenheim

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I., S. 2141, berichtigt 1998 S. 137).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I., S. 132).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV'90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991, S. 58)

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
2. Fläche für Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - a) Kindergarten
 - b) Altenwohn- und Altenpflegeheim

§ 2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3, Ziffern 2 bis 5 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die maximal zulässige Zahl von Wohneinheiten pro Gebäude wird wie folgt festgesetzt:
 - a) Einzelhaus im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 2
 - b) Einzelhaus im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 4
 - c) Doppelhaushälfte im Allgemeinen Wohngebiet WA 2: 2
 - d) Doppelhaushälfte im Allgemeinen Wohngebiet WA 4: 3

§ 3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:
 - a) die Grundflächenzahl (GRZ)
 - b) die Höhe baulicher Anlagen.
2. Die Grundflächenzahl ist im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

3. Flächenanteile an außerhalb des Grundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Garagen, Carports) sind gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO zur Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

§ 4 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe, bezogen auf die Achse der fertigen Straßen und Wege (Oberkante Erdgeschoß – Rohboden), beträgt

im allgemeinen Wohngebiet :	mindestens 0,80 m bis max. 1,20 m
auf der Fläche für Gemeinbedarf:	max. 1,20m.

§ 5 Gebäudehöhen

1. Traufhöhe

Die Traufhöhe wird von der Oberkante Erdgeschoss - Rohboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut gemessen.

Allgemeines Wohngebiet

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt im:

Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2:	4,00 m
Allgemeines Wohngebiet WA 3 und WA 4:	6,25 m

Für Einzelhäuser werden die Traufhöhen als Obergrenzen festgelegt, für Doppelhäuser und Hausgruppen wird die Traufhöhe verbindlich festgelegt. Eine Abweichung von der verbindlichen Traufhöhe nach unten ist zulässig, soweit Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer einheitlichen Traufhöhe errichtet werden.

Für die Fläche für Gemeinbedarf wird keine maximale Traufhöhe festgesetzt.

2. Firsthöhe

a) Allgemeines Wohngebiet

Die maximal zulässige Firsthöhe (von Oberkante Erdgeschoss - Rohfußboden bis Oberkante First) beträgt im

Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2:	10,00 m
Allgemeines Wohngebiet WA 3 und WA 4:	10,00 m

b) Flächen für Gemeinbedarf

Die maximal zulässige Firsthöhe von Oberkante Erdgeschoß – Rohboden bis Oberkante First beträgt

beim Kindergarten und Altenwohn- und Pflegeheim	11,00 m
--	---------

3. Gebäudehöhe für Nebenanlagen und Garagen

Als maximal zulässige Gebäudehöhe für Nebengebäude und/oder Garagen an der jeweiligen Traufseite zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut wird festgesetzt: 3,00 m.

Die maximale Firsthöhe wird auf 6,00 m über alles festgesetzt. Die Vorschriften der LBO über Grenzgaragen bleiben unberührt.

§ 6 **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Aufenthalt / Spielplatz sind zweckgebundene bauliche Anlagen, wie Pergolen, Überdachungen etc. zulässig.

§ 7 **Garagen und Stellplätze**

1. Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und / oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
2. Stellplätze sind außerhalb der im Absatz 1 genannten Flächen zulässig, wenn sie als begrünte Flächen (Rasendurchwuchssteine, Pflaster mit breiten Fugen) ausgeführt werden.

§ 8 **Bauweise**

Im Zeichnerischen Teil wird festgesetzt:

1. Offene Bauweise, eingeschränkt auf nur Einzelhäuser (E) und nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
2. Abweichende (besondere) Bauweise (b) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Diese entspricht im Prinzip der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung der Baukörper.

§ 9 **Stellung der Gebäude**

1. Die Stellung der baulichen Anlagen muß der im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen.
2. Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

§ 10 Nebenanlagen

1. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig, sofern es sich nicht um „nicht überbaubare Grundstücksflächen“ oder neue Bereiche mit Pflanzgeboten handelt.
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
3. Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche oder Anlage gehören, sind zulässig.
4. Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung zulässig.

3.0 Grünordnerische Festsetzungen

§ 11 Minimierungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB)

1. Ableiten des Oberflächenwassers in Versickerungsmulden
2. Die Flächen für ruhenden Verkehr (PKW- Stellplätze) sind mit wasserdurchlässigem Oberflächenmaterial z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Pflastersteine auf 4 cm Fuge (Rasenfuge oder Splittfuge) herzustellen.
3. Aufstellen von Natriumhochdrucklampen (Kabelgräben mindestens 2,50 m entfernt von Baumstandorten)

§ 12 Gestaltungsmaßnahmen mit ausgleichender Wirkung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1. Flächendeckende Bepflanzung in verkehrsbegleitenden Grünflächen und Baumscheiben aus standortgerechten niedrigen Gehölzen, bodendeckenden Rosen, Wildstauden (maximale Wuchshöhe 60 cm).
2. Einsaat mit Saatgutmischung „Blumenwiese“, (RSM 7.1.1 mit 20 % Blumen- und Kräutersamen) , 2-malige Mahd / Jahr ab dem 2. Entwicklungsjahr auf der öffentlichen Grünfläche entlang der Straße am Friedhof.
3. Pflanzen von standortgerechten Laubbäumen , Hochstämme STU mindestens 16-18 cm , Bäume I. oder II. Ordnung
Pro 500 qm Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Baum an einem frei zu wählenden Standort innerhalb der privaten Grundstücksfläche. Grenzabstand lt. geltendem Nachbarrecht ist einzuhalten. Minimaler Baumabstand untereinander 6 m , zu Bäumen mit festgesetztem Standort (im Straßenraum, auf Sonderflächen, auf Kinderspielplätzen) minimaler Abstand 8m . Ist auf ei-

mittelgroße Bäume 4m Grenzabstand.

nem privaten Grundstück bereits eine Baumpflanzung mit festgesetztem Standort vorgesehen, so sind weitere Baumpflanzungen freiwillig.

4. Standortgerechte Bäume I. Ordnung : Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Spitzahorn (*Acer pseudoplatanus*), Bergahorn (*Acer campestre*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Speierling (*Sorbus domestica*)
5. Standortgerechte Bäume II. Ordnung (unter besonderer Berücksichtigung der privaten Gartennutzung) : *Tilia cordata* „Rancho“ (kleinkronige Winterlinde), *Fraxinus ornus* (Blumen-Esche), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Prunus avium Plena* (gefüllt blühende Vogel- Kirsche), *Acer platanoides* i.S. (mittelgroße Ahornsorten) , Obstbäume (bevorzugt Lokalsorten), Zierobstbäume. *Feldahorn* *Bldahorn*
6. Anpflanzungen von Laubbäumen I. und II. Ordnung mit festgesetzten Standorten, HST, STU der Bäume auf öffentlichen Flächen und auf der Fläche für Gemeinbedarf mindestens 18 – 20 cm, STU der Bäume auf privaten Grundstücksflächen mindestens 16 – 18 cm.

AL = *Alnus glutinosa* (Schwarzerle)
 A = *Acer platanoides* (Spitz- Ahorn)
 AC = *Aesculus hippocatanum Baumannii* (Kastanie)
 AS = *Acer platanoides Schwedleri* (Spitzahorn)
 T = *Tilia cordata* (Winterlinde)
 Q = *Quercus robur* (Stieleiche)
 J = *Juglans regia* (Walnuss)
 F = *Fraxinus excelsior* (Esche)
 FA = *Fagus sylvatica* (Buche)
 PA = *Prunus avium* (Vogel- Kirsche)
 PP = *Prunus avium Plena* (gefüllt blühende Vogel- Kirsche)
 PN = *Prunus cerasifera Nigra* (Blut- Pflaume)
 M = *Malus* i.S. (Zieräpfel)
 S = *Salix alba* (Silberweide)
 SF = *Salix fragilis* (Bruchweide)
 SP = *Salix purpurea* (Purpurweide)
 SV = *Salix viminalis* (Korbweide)
 SW = Schweizer Wasserbirne

7. Garagen sind zu Fußwegen 50 cm abzurücken. Die Garagenwände parallel zum Gehweg sind zu begrünen, Selbstklimmer z. B. *Parthenocissus* i. S. (Wilder Wein), *Hydrangea petiolaris* (Kletterhortensie) Kletterpflanzen mit Rankhilfen : *Clematis* i. S. (Geißblatt) , *Lonicera* i. S. (Heckenkirsche) Kletterrosen.

§ 13 Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 BNatSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b)

1. Versickerungsfläche für Oberflächenwasser, Einsaat mit Saatgutmischung für feuchte Standorte, z.B. S 70 L/W (Blumenwiese für lehmig / feuchte Standorte, der Firma Juliwa oder gleichwertiges), Wiesenfläche als Extensivwiese mit 2-maliger Mahd / Jahr.

2. Einsaat mit Landschaftsrasen mit Kräutern , RSM 7.1.2 (Kinderspielplatz und Emissionsschutzstreifen), Wiesenfläche (Emissionsschutzstreifen) als Extensivwiese mit zweimaliger Mahd/Jahr pflegen.
3. Pflanzung von 3reihigen Feldhecken mit standortgerechten Sträuchern (70 %) , Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihe max. 1,5 m, Reihenabstand 1m bis 1,5 m, Sträucher wie *Viburnum opulus*, *Viburnum lantana*, *Euonymus europaeus*, *Corylus avellana* , *Cornus sanguinea*, *Cornus mas*, *Crataegus laevigata*, *Crataegus monogyna*, *Ligustrum vulgare*, *Sambucus nigra*, *Salix cinerea*, *Rosa canina*, Wildrosen i. S. , *Prunus spinosa*, *Lonicera xylosteum*, etc. und standortgerechten Bäumen II. und III. Ordnung (30 %) wie *Prunus padus*, *Prunus avium*, *Frangula alnus*, *Salix purpurea*, *Acer i. S.* , *Malus silvestris*, *Pyrus pyraeaster* , *Rhamnus cartarticus* etc.,
4. Pflanzung von 1 – 3reihigen Strauchhecken mit standortgerechten Sträuchern, Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihe max. 1,5 m, Reihenabstand 1 m bis 1,5 m, Sträucher wie *Salix cinerea*, *Viburnum opulus*, *Viburnum lantana*, *Corylus avellana*, *Salix triandra*, *Salix purpurea*, *Salix cinerea*, *Salix viminalis*, Wildstrauchrosen i. S. , *Ligustrum vulgare*, *Sambucus nigra*, *Prunus spinosa*, *Euonymus xylosteum* etc. (Die Strauchpflanzungen in Kinderspielbereichen sind auf die Giftigkeit der Pflanzen hin zu überprüfen, d.h. es dürfen nur Pflanzen verwendet werden, die zur Anpflanzung lt. DIN 18034 und GUV (Gemeindeunfallversicherungsverband) erlaubt sind).
5. Pflanzung einer 4 - 6reihigen standortgerechten Emissionsschutzhecke mit abgestuftem Verlauf, aus Sträuchern und Bäumen 3. Ordnung. Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihe max. 1,5 m, Reihenabstand 1 m bis 1,5 m, Folgende Arten sind zu pflanzen: *Amelanchier ovalis*, *Berberis vulgaris*, *Cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *Colutea arborescens*, *Corylus avellana*, *Euonymus europaeus*, *Frangula alnus*, *Ligustrum vulgare*, *Lonicera xylosteum*, *Malus silvestris*, *Pyrus pyraeaster*, *Prunus spinosa*, *Prunus mahaleb*, *Rhamnus cartaticus*, *Ribes alpinum*, *Rosa canina*, *Rosa rubiginosa*, *Sambucus nigra*, *Sambucus racemosus*, *Salix cinerea*, *Salix caprea*, *Salix purpurea*, *Salix triandra*, *Salix viminalis*, *Viburnum opulus*, *Viburnum lantana*

§ 14 Sonstige Festsetzungen

1. Zäune entlang von Fußwegen sind in einem Abstand von 50 cm zur Außenkante Fußweg zu errichten. Der Zwischenstreifen zwischen Fußweg und Zaun ist zu begrünen, maximale Wuchshöhe ca. 80 cm .
2. Erhalt der Deckschicht , d. h. keine flächigen Abgrabungen im Freiraum, da sonst Störung des Filter- und Puffervermögens der Deckschicht. Vermeiden von nicht unbedingt notwendigen Bodenumlagerungen , da sonst Störung der Bodenstruktur (sonstige Festsetzungen s. BbauPI).
3. Leitungen müssen zu den im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäumen einen Mindestabstand von 2,50m haben (Abstand Leitung zu Baumachse).

§ 15 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches Siehe Anlage 9 (Lageplan und Textteil Schlut)

§ 16 20 KV- Kabel

1. Im Bereich des bestehenden Grünstreifen entlang der Straße „In der Streng“ (verlängerte Gewerbestraße) befindet sich ein 20 KV- Kabel des E- Werks. Um Störungen an diesem Kabel zu vermeiden, werden in diesem Bereich weitere Pflanzungen mit tiefwurzelnden Pflanzen ausgeschlossen.
2. Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt ein 20 kV- Kabel. Für dieses Kabel ist im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ein Leitungsrecht festgesetzt. Innerhalb des Leitungsrechtes sind bauliche Anlagen ausgeschlossen.

Gemeinde Neuried, den 07.09.2003

ges. Borchert
Borchert, Bürgermeister

begl. 05.09.2003

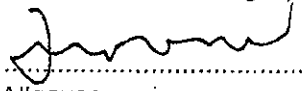
Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Neuried

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18
Telefax 0761 / 3 91 59


**Bürgermeisteramt
77743 NEURIED**

Büro für Freiraumplanung Dipl.-Ing. D. Seliger (OZ 3.O Grünordnerische Festsetzungen)

, den 28.05.2003


Allgayer