

# Satzung

## über die Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Alm" im Ortsteil Ichenheim

Nach § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisordnung vom 17. Dezember 1984 (GBl. S. 675) hat der Gemeinderat der Gemeinde Neuried

die Änderung des Bebauungsplanes, der am 01. Februar 1969 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Gegenstand der Änderung

(1) Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes:

1. Grundstücke Flst.-Nr. 5373, 5373/1 und 5374
2. ....
3. ....

(2) Maßgebend für die Änderung ist der Lageplan vom 03. Oktober 1983

### § 2

#### Inhalt der Änderung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 1 Abs. 4 BauNVO) ausgewiesen.

### § 3

#### Bestandteile der Bebauungsplanänderung

1. Lageplan vom 03.10.1983, M 1 : 1500 beigefügt: Begründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG
2. Bebauungsplan vom Oktober 1985, M 1 : 500
3. Bebauungsvorschriften (Textteil)

### § 4

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

### § 5

#### Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung nach § 12 BBauG in Kraft.

Neuried, den 07. April 1986

(Ort, Datum)

Bürgermeisteramt



*Mild*

( Mild )

Vermerk

Bekanntmachung am 22.04.1986

G E M E I N D E      N E U R I E D

Ortenaukreis

Ortsteil                      I C H E N H E I M

Teiländerung Bebauungsplan

" A L M "

Anlagen:

1. Satzung
2. Begründung
3. Bebauungsvorschriften (Textteil)
4. Übersichts-Lageplan M 1:1.500
5. Bebauungsplan M 1:500

Gemeinde Neuried  
Ortenaukreis  
Ortsteil Ichenheim

Bebauungsgebiet "Alm"  
Teilbebauungsplan

Begründung (gemäß) § 9, Abs. 8 BBauG)

## I. Allgemeines

### a. Anlaß zur Aufstellung des Teilbebauungsplanes.

Die Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich über einen im Privatbesitz liegenden Teil des Gebietes des Bebauungsplanes "Alm" im Ortsteil Ichenheim.

Der Besitzer benötigt für seinen dort ansässigen Bauhof nicht die volle Größe des Geländes. Dies liegt seit langem brach und ungenutzt.

Es soll aus diesem Grunde sowie seiner günstigen Lage zum Ort bei einer nach wie vor andauernden Nachfrage nach Bauplätzen, gemischtgenutzten Zwecken zugänglich gemacht und erschlossen werden.

### b. Plangebiet - Aussage zum Flächennutzungsplan -

Das Plangebiet liegt im Bereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuried, im Bereich des als "Gewerbegebiet" ausgewiesenen Bebauungsplanes "Alm". Es wird als Mischgebiet I.S. § 6 BBauG ausgewiesen. Zum Schutze des Gebietes sowie des angrenzenden Dorfgebietes wird der angrenzende Gürtel des Gewerbegebietes eingeschränkt bebaubar festgelegt. Es grenzt direkt an die bebauten Grundstücke des westlichen Ortsrandes an und bietet sich daher für die geplante Bebauung an. Das Landratsamt Ortenaukreis wurde in der Sache bereits konsultiert und erhebt keine grundsätzlichen Einwände.

## II. Städtebauliche Gestaltung

Neben dem vorhandenen 2-Familien-Doppelhaus werden entsprechend dem allgemeinen Bedarf und der im angrenzenden Ortsteil vorhandenen Baustruktur im Plangebiet im wesentlichen Einzelhäuser ausgewiesen, jedoch können in einem ausgewiesenen Bereich auch Doppelhäuser geplant werden.

Diese Bauart läßt eine weitgehend gemischte Nutzung der Grundstücke bei gegebenen Grundstücksgrößen zu.

Flächen für den Gemeindebedarf sind für das relativ kleine Gebiet nicht eigens erforderlich und nicht geplant. Sie sind auch in genügender Zahl im Ortsteil vorhanden.

Ebenso werden für Versorgungsanlagen (z.B. Trafostationen o.ä.) keine Flächen erforderlich. Die Versorgung mit Elt erfolgt mittels Erdkabel von einer in der Nähe vorhandenen Trafostation.

Das gesamte Gebiet wird durch eine Straße in 7,50 m Regelbreite ohne Gehweg von der Rheinstraße her erschlossen.

### III. Bauliche Nutzung

#### a. Größe des Gebietes/Art der baulichen Nutzung.

Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 119 ar. Diese Fläche soll als Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und bebaut werden.

#### b. Das angrenzende Gewerbegebiet wird durch einen 20 Meter breiten Gürtel, der als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen wird, vom Mischgebiet getrennt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Büro- oder Lagergebäude sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal zugelassen.

#### c. Maß der Planung und baulichen Nutzung

Geplant sind neben dem Bestand eines 2-Familien-Doppelhauses Grundstücke für Einzelhausbebauung mit freistehenden Gebäuden und für Doppelhäuser jeweils mit den Garagenplätzen und allen im Mischgebiet zulässigen Gebäuden.

Für die Nutzung soll bei der eingeschossigen Bebauung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschosflächenzahl von 0,5 - bei dem zweigeschossigen Gebäude eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschosflächenzahl von 0,8 festgelegt werden.

#### d. Zahl der Vollgeschosse

Die Festlegung gilt als Höchstgrenze (siehe Planeintrag).

#### e. Bauweise

Als Bauweise ist die offene Bauweise gem. § 22, Abs. 2 BauNVO festgelegt.

### IV. Verkehr

#### a. Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die Rheinstraße (Zufahrt Ortsteil Ichenheim an den Rhein).

Das Plangebiet selbst wird über eine Straße ohne Gehweg erschlossen.

#### b. Nahverkehr

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 800 m zum Bushaltes-Bahnhof mit Anschlüssen nach Lahr, Offenburg und Kehl.

### V. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das örtliche, öffentliche Versorgungsnetz. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem zur Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Neuried Schutterwald und zwar im Plangebiet in Richtung Norden, da hier nach den bestehenden Plänen eine Hebeanlage erstellt werden soll.

Dementsprechend ist die Straßenführung -auch im Gebiet der Erweiterung- folgerichtig angelegt zur Aufnahme der Abwasserleitungen.

Die Müllbeseitigung erfolgt gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

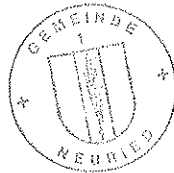
VI. Städtebauliche Daten

a. Flächenermittlung

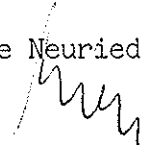
a1. Gesamtfläche des Planbereichs	ca. 11.900,-- qm
Mischgebiet (MI)	ca. 7.750,-- qm
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	ca. 4.150,-- qm
a2. Bruttobaufläche	ca. 11.900,-- qm
a3. Nettobaufläche	ca. 10.750,-- qm
a4. Straßenbaufläche	ca. 1.150,-- qm

Aufgestellt: 7607 Neuried, den 31. Oktober 1985

Hans N I E K A M P  
Freier Architekt  
Am Grünloch 2  
7607 Neuried 3



Gemeinde Neuried



G E M E I N D E   N E U R I E D  
O R T E N A U K R E I S

Ortsteil Ichenheim

Teiländerung Bebauungsplan " A L M "

Textteile (gemäß § 9 (1) BBauG)

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8, 9, 10, 11 und 12 des Bundesbaugesetzes i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. Juli 1979 ( BGBl. I.S. 949 ).
2. §§ 1- 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung ) Bekanntmachung vom 15.Sep. 1977(BGBl.S.429 BauNVO) i.d.F. vom 15. Sep. 1977 (BGBl. S. 1763).
3. §§ 1 und 2 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes( Planzeichenverordnung ) vom 30.Juli 1981 ( BGBl. I.S. 833 ).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 18. Dez. 1979 (GBL. 1980 S. 42).
5. Die Landesbauordnung für Baden- Württemberg- LBO - i.d.F. vom 28.Nov.1983, Gesetzblatt S. 770, ber. 1984 S. 519. Insbesondere Teil II, § 3, Teil 12, §§ 4- 12, Teil 3, § 13 und Teil 6, § 73.

B. Planrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1. Baugebiet

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich teilt sich auf in Mischgebiet (MI) § 6 BauNVC und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) § 1 Abs. 4 BauNVO (s. Eintragung im Pla

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Büro- oder Lagergebäude sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal zugelassen.

1.2 Ausnahmen

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind zulässig.

1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.

## II. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Maß der baulichen Nutzung: wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Vollgeschosse (s. Eintragungen im Plan).

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1. Bauweise: Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2. Stellung der Gebäude: Die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind frei im Rahmen der Überbaubarkeit.
- 3.3. Überbaubare Grundstücksflächen: Die Festsetzungen der Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgen im Bebauungsplan (s. Eintragungen im Plan).
- 3.4. Abstandsflächen: Die Abstandsflächen der Gebäude werden durch die LBO festgelegt, sofern der Bebauungsplan keine größeren Abstände festlegt.

## IV. Gestaltung der Gebäude

- 4.1. Höhe der baulichen Anlagen: Die Gesamthöhe der eingeschossigen Gebäude - gemessen von roher Erdgeschoßfußbodenlerkante bis zum Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand Unterkante Sparren darf 3,5 m nicht überschreiten. Die Höhe des Firstes darf höchstens 9,00 m betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden betragen die entsprechenden Daten 6,00 m und 10,00 m.
- 4.2. Sockelhöhe: Die Sockelhöhe der Gebäude (bezogen auf rohen Erdgeschoßfußboden und Oberkante fertige Straßendecke-Mitte) wird auf maximal 1,20 m festgelegt. Das Gelände ist rund um das Gebäude so aufzufüllen, daß an keiner Stelle ein Sockel über 0,90 m Höhe sichtbar bleibt.
- 4.3. Dächer: Die Dachneigungen sind im Plan festgelegt. Bei Doppelhäusern sind nur gleiche Dachneigungen bei beiden Haushälften zulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet kann die Dachform der Betriebsgebäude nach den betriebstechnischen Forderungen hergestellt werden.

- 4.4. Dachdeckung: Als Dachdeckung dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden.
- 4.5. Formalien: Die Baubehörde (Ortsbauamt) kann das Anbringen eines Gebäudeprofils verlangen - sowie die Fertigung von Längs- und Querschnitten mit Bezug auf NN.-Höhen.
- 4.6. Dachgaupen: Dachgaupen sind nur bei Dächern von 38° und größerer Steilheit gestattet. Sie sind so anzuordnen, daß die Harmonie des Bauwerks und der Dachform erhalten bleibt. Eine größere Länge der Gaupen als 1/3 der jeweiligen Seitenlänge ist nicht zulässig. Die Höhe der Gaupen (Schleppgaupen) oder (Frontspies o.ä.) darf gemessen von O.K. EG-Decke bis zum Schnittpunkt Außenkante Gaupe bis O.K. Sparren höchstens 2,40 m betragen. Frontspiesgaupen sind nur mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptdach zulässig. Die Frontseiten sind möglichst weitgehend zu verglasen. Die Seitenwangen sind möglichst dem Farbton der Dachflächen anzupassen.
- V. Garagen
- 5.1. Empfehlung: Es wird empfohlen, Garagen als Anbau an das Hauptgebäude oder in dieses integriert zu erstellen.
- 5.2. Garagenplätze: Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen nur auf den mit G<sub>1</sub> bezeichneten festgelegten Flächen zulässig.
- 5.3. Vorplatz: Die Tiefe des Garagenvorplatzes muß mind. 5,00 m betragen (Stellplatz).
- VI. Einfriedigungen
- 6.1. Höhe: Einfriedigungen dürfen die Gesamthöhe von 1,00 m - gemessen von Gehweghinterkante - nicht überschreiten.
- 6.2. An öffentlichen Straßen und Plätzen: sind Sockel bis 0,50 m Höhe mit daraufgestellten Holz-, Metall- oder Rohrrahmen mit Drahtfüllungen gestattet. Empfohlen wird eine Hecken- oder Strauchbepflanzung
- 6.3. Zwischen Nachbargrundstücken: Die Einfriedigung zwischen den Grundstücken soll möglichst einfach und unauffällig -ggfls- wie unter 6.2. genannt- besser nur mit Hecken und Sträucher erfolgen. Ihre Höhe wird auf 1,50 m begrenzt.



6.4. Sichtdreiecke:

Aufgrund der Verkehrssicherheit sind im Plan Sichtdreiecke ausgewiesen. Auf diese Flächen dürfen die Einfriedigungen eine größte Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Weiter sind diese Flächen von jeder Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung in größerer Höhe freizuhalten.

VII. Grundstücksgestaltung und Nutzung

7.1. Formation:

Anfüllen und Abgrenzungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen des Nachbargrundstücks sind zu beachten.

7.2 Unterirdische Tankanlagen

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

Aufgestellt:

7607 Neuried, im Oktober 1985

07 APR 86

7607 Neuried,.....

Architekt:

*A. Ammann*

Der Bürgermeister:



*Müller*