

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "FREIZEITGELÄNDE GÄNSGIEBEN" DER GEMEINDE NEURIED, ORTSTEIL ICHENHEIM, ORTENAUKREIS

### 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

#### 1.1 Öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

##### 1.1.1 Angelsport

Zulässig sind:

- Fisch- und Angelteiche

Ferner ist zulässig innerhalb der im Plan ausgewiesenen überbaubaren Fläche:

- Ein Anglerheim mit Gaststätte mit maximal 1 Vollgeschoss, einschließlich öffentlicher Toilettenräume für Nutzungen aus dem gesamten Planbereich.

Weiterhin sind zulässig:

- Stellplätze, beschränkt auf die ausgewiesene Fläche für Stellplätze.
- Nebenanlagen wie z.B. Terrassen, Freisitze, Zufahrten sowie der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen.

Soweit Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO gleichzeitig Gebäude darstellen (Nebengebäude) sind diese jedoch nur zulässig innerhalb der hier dargestellten überbaubaren Fläche.

##### 1.1.2 Badeplatz

Zulässig sind:

- Alle zum Betrieb eines Badeplatzes notwendigen Anlagen und Einrichtungen, wie z.B. Badeseesee, Liegewiesen, Spielwiesen einschließlich aller zugehörigen Nebenanlagen, wie z.B. Umkleidekabinen und Duschen, Bänke, Spielnetze, u.ä.

Nicht zugelassen sind Stell- und Parkplätze.

##### 1.1.3 Zeltplatz

Zulässig sind:

- Zelte für einen ständig wechselnden Personenkreis,
- Wiesenflächen für Spiel und Sport,
- Grill- und Feuerstellen,
- Wiesenfahrwege, begrünte Stellplätze
- Nebenanlagen, wie z.B. Toiletten, Duschen, Sanitärräume, Unterstellräume, Abstellräume, Kleinbüro.

Soweit Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO gleichzeitig Gebäude darstellen (Nebengebäude) sind diese jedoch nur zulässig innerhalb der dargestellten Fläche für Nebenanlagen.

#### 1.1.4 Grünanlage

Zulässig sind:

- Pflanzflächen.
- Wiesenfahrwege, begrünte Stellplätze.

#### 1.1.5 Ballwiese

Zulässig sind:

- Spielflächen für Ballspiele, vorzugsweise in begrünter Form. Hartplatzflächen sind auf maximal 20 % der Gesamtfläche zu beschränken.
- Spielplatzflächen, einschließlich aller zum Betrieb eines Spielplatzes zugehörigen Geräte, Einrichtungen, Wege, Platzbereiche, Bänke und üblichen Nebenanlagen.
- Zugehörige Stellplatzflächen.
- Grünlandnutzung, ferner Ackerbau und Sonderkulturen.

#### 1.1.6 Obstwiese

Zulässig ist extensive Grünlandnutzung mit Obstbaumkulturen als Hoch- oder Halbstamm in düngemittelfreier und möglichst pestizidfreier Bewirtschaftungsform.

#### 1.1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB

##### 1.1.7.1 Reduzierung der Flächenversiegelung

Befestigte Flächen (z.B. Wegeflächen, Stell- und Parkplätze, Zufahrten und Hofflächen) sind mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen herzustellen. Ferner sind sie mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden.

##### 1.1.7.2 Gewässerrandstreifen entlang Baggerseen

Zur Pflege der Landschaft wird entlang der Uferlinie der Baggerseen in einer Breite von 5 m ab Oberkante Böschung, bzw. soweit eine flachabfallende Uferzone vorliegt, 10 m ab Gewässerlinie ein Gewässerrandstreifen festgesetzt. Diese Flächen sind, soweit mit dem Badebetrieb vereinbar, naturnah zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen, bzw. der entsprechende Bestand ist zu erhalten. Sie dürfen nicht gedüngt werden. In den Gewässerschutzstreifen dürfen keinerlei Veränderungen vorgenommen werden, insbesondere sind untersagt: Aufschüttungen, Errichten von Ufermauern, Einzäunungen und Überdachungen,

Lagern wassergefährdender Stoffe, Ablagern von Abfällen, Anlegen von Autoabstellplätzen, usw.

Die Längszugänglichkeit muss für die Unterhaltung des Gewässers , des Uferstreifens (z.B. Gehölzpflege) und des Gewässerbetts jederzeit sichergestellt werden.

#### 1.1.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern nach § 9 (1) 25b BauGB (Pflanzbindung)

Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzbindungen sind Baum- und Strauchpflanzungen zu erhalten. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

### 1.2 Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 und 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen darf für Hauptgebäude maximal 5,0 m, für Nebengebäude maximal 4,0 m betragen. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen, anstehenden Geländes bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

## 2 Kennzeichen, Vermerke, Hinweise und Empfehlungen

### 2.1 Altlasten

#### 2.1.1 Altablagerung "Verfüllte Kiesgrube Fischerschollen"

Die im Rahmen der "Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" erhobene Altablagerung "Verfüllte Kiesgrube Fischerschollen" Obj.-Nr. 03636 und auf Beweisniveau BN 0 hinsichtlich des Schutzgutes "Grundwasser" in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestufte Fläche ist im Zeichnerischen Teil kenntlich gemacht. Die ehemalige Kiesgrube wurde zwischen 1970 und 1972 mit Bauschutt und Erdaushub verfüllt.

Vor dem Beginn von Erdarbeiten – ausgenommen Pflanzarbeiten – ist mit dem Landratsamt – Amt für Umweltschutz – über das weitere Vorgehen Einvernehmen herzustellen.

#### 2.1.2 Auffälligkeiten bei Erdarbeiten

Im übrigen Planungsgebiet liegen nach derzeitigem Erkenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen. Sollten wider Erwarten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und Geruchsemissionen wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt - Amt für Umweltschutz – zu verständigen. Die Erdarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

## **2.2 Bodenschutz**

### **2.2.1 Allgemeine Bestimmungen für Erdarbeiten**

- 2.2.1.1 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.
- 2.2.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 2.2.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 2.2.1.4 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.
- 2.2.1.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß (Zuführung zu einer Recyclinganlage) zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 2.2.1.6 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Bodenschutzbehörde (Landratsamt) zu melden.

### **2.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

- 2.2.2.1 Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

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 (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

- 2.2.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 2.2.2.3 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 ist.
- 2.2.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **2.3 Überschwemmungsgebiet "Ichenheimer Rheinwald"**

Das Freizeitgelände liegt westlich des Hochwasserdammes X im planfestgestellten Überschwemmungsgebiet "Ichenheimer Rheinwald" (Planfeststellungsbeschluss Landratsamt Ortenaukreis vom 06.11.1992). Im fraglichen Bereich wird im Falle des Einstaus der Polder Altenheim bereits heute ein Aufstau bis auf eine Höhe von 147,00 m+NN durchgeführt (Rückstau und Rückhaltung der südlichen Zuflüsse).

Zur Sicherstellung der Dammunterhaltung ist mit baulichen Anlagen und mit Pflanzungen von Bäumen ein Abstand von mindestens 10 m zum Dammfuß (HWDX) einzuhalten, bei Sträuchern/Hecken 5 m.

### **2.4 Integriertes Rheinprogramm**

Das Freizeitgelände (Plangebiet) liegt im Bereich einer von zwei Planungsvarianten zum Polder Meißenheim-Ichenheim. Sollte die entsprechende Planungsvariante verwirklicht werden, wären im Bereich des Bebauungsplangebietes im Einstaufall Wasserstände bis 2,50 m über Gelände zu erwarten. Neue bauliche Anlagen sollen diese Planungsvorgaben zur Schadensvorsorge berücksichtigen (Höhenlage, Art der Bauausführung).

Die Planung erfolgt in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung, so dass keine Rechtsansprüche gegen die Gewässerdirektion (Land Baden-Württemberg) durch den Polderbetrieb entstehen.

Für Anlagen und Nutzungen, die bei in Kraft treten dieses Bebauungsplanes bereits bestehen, gilt dies nicht.

## 2.5 Denkmalschutz

- 2.5.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Telefon 0761/20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscherben, Mauerreste u.ä.) bei Erdarbeiten zutage treten.

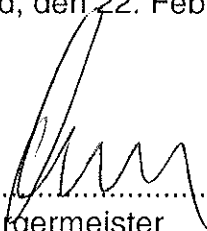
Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Bau-  
maßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

Freiburg, den 22. Februar 2006

Neuried, den 22. Februar 2006



.....  
Der Planer



.....  
Der Bürgermeister

BRENNER-DIETRICH-DIETRICH  
Büro für Stadtplanung  
Oberlinden 7, 79098 Freiburg