



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Raiffeisenstraße" in Neuried-Dundenheim

Schriftlicher Teil Vorentwurf

Stand: 21.01.2026

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 581) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

A.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

A.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen:

- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Auch als Ausnahme nicht zulässig sind, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

A.3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

A.3.1 Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl / Baumassenzahl

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird für das Gesamtgebiet mit 0,4 festgelegt, die Obergrenze für die Geschossflächenzahl mit 0,8. Für Flurstücke > 500 m² wird zusätzlich eine Untergrenze der Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Im Gesamtgebiet sind zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

A.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Wandhöhe von 7,50 m bemisst sich ab dem Bezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Die zulässige Gebäudehöhe von 11,00 m bezeichnet den obersten Punkt des Gebäudes über dem Bezugspunkt.

Der Bezugspunkt ist definiert über die Oberkante der Straßenbefestigung an der Hinterkante Gehweg, gemessen winkelrecht von der Gebäudemitte des Hauptgebäudes.

A.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)

Im Gesamtgebiet wird die offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wobei Einzelhäuser, Doppelhäuser und/oder Hausgruppen zulässig sind.

A.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

A.6 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücke dürfen zur Schaffung mehrerer Baugrundstücke geteilt werden.

A.7 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 sowie Nebenanlagen nach § 6 LBO, sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

A.8 Wohneinheiten

Im Plangebiet ist die maximale Anzahl zulässiger Wohneinheiten in Bezug auf die Baufläche des jeweiligen Grundstücks festgesetzt.

Zulässig sind:

- Maximal 1 Wohneinheit für Grundstücke < 300 m²
- Maximal 2 Wohneinheiten für Grundstücke von 300 m² - 500 m²
- Maximal 3 Wohneinheiten für Grundstücke > 500m² - 700 m²
- Maximal 6 Wohneinheiten für Grundstücke > 700m²

A.9 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen hat darstellenden Charakter und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

A.10 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Schmutzwasser ist getrennt vom Regenwasser zu sammeln und der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Die Dachflächenwässer sind auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Planung, der Bau und die Unterhaltung der Versickerungsanlage hat gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138-1 in Verbindung mit den "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" der LUBW zu erfolgen. Bei Herstellung von Versickerungsmulden sind diese mit Oberboden-Sand-Gemisch (Durchlässigkeit > 3*10⁻⁵ m/s) ca. 30 cm stark anzudecken und einzusäen. Die Mulden sind frühzeitig vor der Inbetriebnahme einzusäen (min. 6 Monate). Der Nachweis einer ausreichenden Dimensionierung ist im Rahmen des Entwässerungsantrags zu führen.

Die Regenwässer von Zufahrten und Stellplätzen dürfen in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

A.11 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Abs. 6 / 6a BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist ein Entlastungsbecken für Regenwässer zulässig.

A.12 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.12.1 Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Hofflächen

Nichtüberdachte Flächen für das Parken von Fahrzeugen und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit Belägen anzulegen, die nach der gemeindlichen Abwassersatzung mindestens einen Berechnungsfaktor von 0,4 erfüllen (z.B. Porenpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasen- oder Splittfugenpflaster).

A.12.2 Grundwasserschutz

Die Höhenlage neu zu errichtender Gebäude ist so zu treffen, dass die Oberkante der Fundamente über dem höchsten Grundwasserstand liegt.

Soweit Ausnahmen aus technischen Gründen zwingend erforderlich werden, bedürfen diese einer besonderen wasserrechtlichen Genehmigung im Bauordnungsverfahren. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus Kupfer, Blei, Zink und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

A.12.3 Vermeidungsmaßnahmen

VM 1 – Baufeldräumung:

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar). Außerdem zu berücksichtigen ist, dass die Arbeiten außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen (Anfang November bis Ende Februar) durchgeführt werden müssen, hierbei gilt es mindestens eine Frostperiode, bestehend aus drei Frostnächten, abzuwarten.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung bzw. den Fäll- und Abrissarbeiten durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse oder Hinweise auf diese gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

VM 2 – Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

Temporäre Strukturen (Baustelleneinrichtungen, Container, Geräte und Lagerplätze etc.) sind konsequent zu überwachen und vor einer Ansiedlung von Brutvögeln zu schützen.

VM 3 – Vermeidung von Lichtemissionen

Auf eine starke und diffuse Grundstücksbeleuchtung ist zu verzichten. Die Lichtintensität ist an die vorliegenden Anforderungen anzupassen. Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf Wegbereiche sein. Dafür müssen die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt werden (0 % Upward Light Ratio). Hierbei sind auch Lichtemissionen aus Innenräumen zu berücksichtigen. Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden.

VM 4 – Amphibien

Während der Bauzeit sind im Zeitraum von April bis August flache Gewässer, die sich nach Regenereignissen bilden, umgehend zu beseitigen.

A.13 Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pro Baugrundstück $\geq 300 \text{ m}^2$ ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm.

Es sind grundsätzlich standorttypische Pflanzen gemäß Artenliste aus heimischer Zucht zu pflanzen. Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung erfolgen. Alle Pflanzen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Baumscheiben/-gruben sind ausreichend zu dimensionieren. Bei den Baumpflanzungen ist die FFL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate" zu beachten.

Artenliste Bäume

Acer campestre	Feldahorn, Maßholder
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Malus domestica	Apfel*
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Birne*
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus domestica	Speierling*
Sorbus torminalis	Elsbeere*
Tilia cordata	Winter-/Steinlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

* vorzugsweise – als Habitat- und Höhlenbäume zu entwickeln

Strauchpflanzungen PF1

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil ist innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Flächen eine geschlossene Hecke gebietsheimischer Sträucher (Sortierung 100 - 150 cm) gemäß Artenliste anzupflanzen. Alle Pflanzen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Artenliste Sträucher:

Aronia melanocarpa	Schwarze Apfelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel*
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare

Prunus spinosa

Prunus padus

Rosa canina

Salix purpurea

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Gewöhnlicher Liguster

Schlehe*

Gewöhnliche Traubenkirsche

Echte Hundsrose

Purpur-Weide

Schwarzer Holunder

Wolliger Schneeball

* vorzugsweise

Grünflächen

Alle unversiegelten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Stein- oder Schotterflächen ist, mit Ausnahme von Traufstreifen (max. Breite 50 cm) entlang von Gebäuden, nicht zulässig.

Die nicht mit Sträuchern bepflanzten öffentlichen Grünflächen sind mit einer standortgerechten Kräuter-/Grasmischung anzusäen und extensiv zu unterhalten.

A.14 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Dem Bebauungsplan werden 52.131 Punkte aus der Maßnahme „Ichenheim „Jörgerwald“, Gemeindewald Distr. 6, Abt. 7, h2; Mittelwald“ (Az. 317.02.118) des Ökokontos der Gemeinde Neuried zugeordnet

B Örtliche Bauvorschriften

B.1 Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25) sowie
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 581) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

B.2 Dächer

Im Gesamtgebiet sind alle Dachformen und Dachneigungen von 0°- 45° zulässig.

Die Flachdächer bis 5° sind mindestens extensiv zu begrünen (Substratschicht 3 – 8 cm). Die aufgetragenen Bodenschichten sollten als Trockenrasen hergestellt werden. Zielarten dabei sind Sedum-Arten, Flechten, Moose sowie Gräser der Trockenrasen (Festuca-Arten, Koeleria-Arten, Stipa-Arten). Die Herstellung sollte mit autochthonem Saatgut (Region Oberrhein) erfolgen. Dies gilt auch für Dächer von Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen mit Dachflächen $\geq 15\text{m}^2$.

B.2.1 Gestaltung von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist für die Firsthöhe und die Dachneigung jeweils vom maximal Zulässigen auszugehen. Darüber hinaus muss die Neigungsrichtung bei einseitig geneigten Dächern einheitlich sein. Abweichungen hiervon sind zulässig sofern sich die entsprechenden Grundstückseigentümer durch Baulast verpflichten, die gewählte Höhe und Neigung auch auf ihren Grundstücken einzuhalten.

B.3 Grundstücksgestaltung

Die Freiflächennutzungen und -gestaltung sind im Lageplan zum Bauantrag darzustellen.

Sofern das Urgelände unter dem Straßenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegt, ist das Grundstück bis zu einer Tiefe von 15 m, gemessen ab Hinterkante Verkehrsfläche, mindestens auf Straßenniveau aufzufüllen. Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse durch Geländemodellierung möglichst wenig beeinträchtigt werden. Ein Mengenausgleich von Erdabtrag und -auftrag gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) ist anzustreben.

Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Die Gehweghinterkanten werden durch Borde eingefasst. An der Gehweghinterkante werden Masten zur Straßenbeleuchtung aufgestellt. Die Anordnung der Lampen sowie die notwendigen Betonrückenstützen und Fundamente innerhalb der Privatgrundstücke ist zu dulden.

B.4 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander angeordnet werden.

B.5 Außenantennen

An Wohngebäuden ist jeweils maximal eine Außenantenne und/oder Parabolanlage zulässig.

C Nachrichtlich übernommene Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB)

C.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den einzelnen Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

C.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens / Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen vor. Der Aushub ist dennoch auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen die Maßnahmen und Vorgaben der „Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung“ (Mantelverordnung) des Bundes zu beachten. Es dürfen ausschließlich unbelastete Materialien zum Einbau kommen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bau-schutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen. Im Rahmen von Baumaßnahmen soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. In besonderem Maße gilt dies in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.

Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).

Der Oberboden im Baubereich ist gesondert abzutragen und seitlich zu lagern. Die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg zum Umgang mit Böden sind zu beachten.

C.3 Baugrund / Geotechnik

Für alle mit mechanischer Kraft angetriebenen Bohrungen z. B. im Zuge von Baugrunduntersuchungen / -gründungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht nach Geologiedatengesetz. Zum Anzeigen von geologischen Untersuchungen nach GeolDG § 8 am LGRB steht das elektronische LGRB Anzeigeportal unter <https://anzeigeportal.lgrb-bw.de/> zur Verfügung. Die Ergebnisse (Fachdaten, und Bewertungsdaten: Schichtenverzeichnisse, ggf. Fotodokumentation, Profilschnitte; geotechnische Berichte) sind dem LGRB zu übermitteln (GeolDG § 9, und § 10).

C.4 Erdaushub

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche

Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.

C.5 Baumpflanzungen - Sicherheitsabstände zu erdverlegten Leitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5m zu erdverlegten Leitungen einzuhalten, oder es sind geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1m Tiefe anzubringen.

C.6 Hinweise zur Baudurchführung

Baumaschinen dürfen nur auf versiegelten Bereichen geparkt werden. Im Falle eines baubedingten Ölunfalls ist der verunreinigte Boden umgehend auszutauschen und fachgerecht zu entsorgen.

Baustellennebenflächen dürfen nur innerhalb des Geltungsbereiches bzw. außerhalb auf bereits versiegelten Flächen angelegt werden. Kommt es zu Bodenverdichtungen in später nicht versiegelten Flächen im Geltungsbereich, sind diese nach Fertigstellung zu lockern.

C.7 Bereitstellung Abfallbehälter / gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

C.8 Grundwasserstände / Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes kann dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes nur ausnahmsweise zugestimmt werden.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässeränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde.

C.9 nicht öffentlich zugängliche technische Vorschriften

Sofern im Bebauungsplan oder den örtlichen Bauvorschriften auf nicht öffentlich zugängliche technische Vorschriften verwiesen wird, können diese im Bauamt der planaufstellenden Gemeinde eingesehen werden.

Dies sind:

- DWA-Arbeitsblatt A 138-1
- FFL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate"

C.10 Hinweise aus dem Merkblatt Bebauungsplan vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist über die Internetseite des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (<http://www.bmvi.de>) zu finden.

Neuried, den

Tobias Uhrich
Bürgermeister

Achern, den



Planverfasser

D Ausfertigung

Die schriftlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2026. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Neuried, den _____
Tobias Urich
Bürgermeister