

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## Schriftliche Festsetzungen

### des B-Plans "Marödel-Nord"

### der Gemeinde Neuried, OT Schutterzell (Ortenaukreis)

Fassung zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB

**ENTWURF**

**Hinweis: Korrekturen oder Ergänzungen, die sich aus der ersten Offenlage ergeben haben, werden zur besseren Übersichtlichkeit gelb markiert.**

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1 – 5 aufgeführten Anlagen unzulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

#### 2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

##### 2.2.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Die max. Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird für jeden Bauplatz differenziert in m ü.NN (s. Zeichn. Teil) festgesetzt.

##### 2.2.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe darf in der NZ 1 max. 7,00 m, in der NZ 2 max. 7,50 m betragen.

Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen ab festgesetzter max. Erdgeschossrohfußbodenhöhe in m ü. NN im Zeichn. Teil bis OK Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit OK Dachhaut.

### 2.2.3 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf in der NZ 1 max. 10,00 m, in der NZ 2 max. 11,00 m betragen.

Die max. Firsthöhe wird gemessen ab festgesetzter max. Erdgeschossrohfußbodenhöhe in m ü. NN im Zeichn. Teil bis OK First.

## 3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, in der NZ 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser, in der NZ 2 nur Einzelhäuser zulässig.

## 4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

4.2 Bei paralleler Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Bei senkrechter Anordnung von Garagen ist ein Abstand von 5,50 m (Stauraum), bei Carports ein Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

## 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für freistehende Einzelhäuser in der NZ 1 mit 3 Wohnungen, in der NZ 1 für Doppelhäuser mit 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte und in der NZ 2 mit max. 4 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

## 6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### 6.1 Öffentliche Grünfläche - Vorhaltefläche

Die in Fortführung der Wendepalte ausgewiesene öffentliche Grünfläche stellt eine Vorhaltefläche für eine spätere Erschließung der nordwestlich angrenzenden privaten Grünflächen "Gartenland" dar und ist als Wiese zu erhalten.

### 6.2 Private Grünfläche – Eingrünung / Abstandfläche

Die im Süden und Südosten bzw. Südwesten des Planungsgebiets ausgewiesene 6,00 m bzw. 3,00 m bzw. sowie 5,00 m bzw. 4,00 m breite private Grünflächen dienen der Eingrünung bzw. als Abstandsflächen des Baugebiets und sind entsprechend Ziff. 8.2 und 8.3 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### 6.3 Private Grünflächen – Gartenland

Die im Südwesten des Planungsgebiets ausgewiesene private Grünfläche "Gartenland" ist dauerhaft als Garten zu bewirtschaften.

## 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 18.12.2021 sowie vom 22.06.2024 (Überprüfung möglicher Vorkommen von Eidechsen) erstellt von Bioplan, Bühl durchzuführen.

### 7.1 Baufeldräumung (VM 1)

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August).

Die Fäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frosträchten.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass, nach § 39 Abs. BNatSchG, in Gehölzbeständen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse oder auf Hinweise auf diese gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

Durch den ganzjährigen Aufenthalt in ihrem Lebensraum gibt es keinen günstigen Zeitpunkt für einen Eingriff bei den beiden Eidechsen-Arten. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen ist das Fällen in den Vorkommensbereichen in den Wintermonaten durchzuführen. Die Rodung der Wurzeln darf jedoch erst in der Aktivitätsphase durchgeführt werden. Dies trifft auch auf die Entfernung von Fundamenten oder anderen Befestigungen, die in den Boden hineinreichen, zu.

### 7.2 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM2)

Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von Vögeln temporäre Strukturen, u.a. Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Sukzessionsbereiche auf Bau- bzw. Lagerflächen, nicht als Brutplatz genutzt werden. Hierzu ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung notwendig.

### **7.3 Bauzeitenbeschränkung (VM 3)**

Alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Bauarbeiten müssen außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa 20 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang), also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 20 Minuten vor Sonnenuntergang stattfinden. Ein Innenausbau kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, die eine Abstrahlung von Licht oder Lärm nach außen verhindern, durchgeführt werden.

### **7.4 Vermeidung von Lichtemissionen (VM4)**

Es muss auf eine starke und diffuse Grundstücks- und Straßenbeleuchtung verzichtet werden.

Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände, insbesondere in Richtung Friedhof und in die öffentliche Grünfläche mit der Vorsorgemaßnahme (Pflanzung von Obstbäumen), ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Straßen- bzw. Wegbereich sein. Dafür sind die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abzuschirmen.

Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden.

### **7.5 Maßnahmen für Amphibien - Gelbbauchunke und Kreuzkröte (VM 6)**

Falls sich während der Bauzeit wassergefüllte Fahrspuren oder größere flache, durch Regenwasser gefüllte Pfützen bilden, sind diese umgehend zu beseitigen, damit dort keine Gelbbauchunken und Kreuzkröten laichen können.

### **7.6 Neue Quartiermöglichkeiten für gebäudebewohnende Fledermaus-Arten (VoM 1)**

Spätestens drei Monate nach Fertigstellung der geplanten Gebäude sind insgesamt drei Fledermaus-Kästen (2 x Fledermaus Fassaden Sommerquartier, 1 x Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier) (z.B. Firma HASSELFELDT, Aukrug) an verschiedenen Stellen an den Gebäuden im Geltungsbereich katzensicher in mindestens drei Metern Höhe aufzuhängen. Die genannten Modelle sind wartungsfrei.

Die genaue Position der Kästen ist mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung abzustimmen.

### **7.7 Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen inklusive Monitoring**

Es ist eine naturschutzfachliche Bauüberwachung und die Verfolgung der Lebensraumentwicklung einschließlich einer Funktions- und Wirkungsanalyse der durchgeführten Maßnahmen sowie der Bestands- und Verbreitungsentwicklung bei Vögel-, Fledermaus- und Reptilien-Arten (Monitoring) durch einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen entsprechend der Vorgaben in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durchzuführen. Dabei sind die verschiedenen Maßnahmen zu überwachen, zu begleiten und zu überprüfen, damit gravierende Eingriffe verhindert werden. Mit der naturschutzfachlichen Bauüberwachung ist der Zeitplan der Baumaßnahmen abzustimmen.

Die Nistkästen für *Vögel* sowie die *Fledermaus*-Kästen sind in den ersten fünf Jahren nach dem Aufhängen jährlich in den Sommermonaten durch eine Person mit ornithologischen bzw. fledermauskundlichen Kenntnissen auf Besiedlung zu kontrollieren.

## **7.8 Maßnahmen für Mauereidechsen**

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein Reptilienzaun aufzustellen.

Dieser Reptilienzaun ist in das Erdreich einzugraben und muss eine Höhe von mindestens 50 cm aufweisen. Der Zaun sowie die Befestigungspfosten müssen eine glatte Oberfläche besitzen.

Der Reptilienzaun muss die gesamte Bauzeit über stehen bleiben. Erst nach vollständiger Bebauung darf er wieder entfernt werden bzw. nach Freigabe des Rückbaus durch die naturschutzfachliche Baubegleitung.

An den Reptilienzäunen müssen an der Baufeldseite ungefähr alle zehn Meter jeweils kegelförmige Erdwälle errichtet werden, welche bis zur Kante des Zaunes reichen.

Diese Maßnahmen müssen durch eine naturschutzfachliche Baubegleitung überwacht werden.

Zuvor müssen alle im Geltungsbereich entlang des Reptilienzaunes befindlichen Strukturen, die für die *Mauereidechse* als Lebensraum dienen können, während der aktivitätsfreien Zeit dieser Art, also in den Wintermonaten, entfernt werden.

## **8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **8.1 Straßenbaumpflanzungen**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und auf privaten Grundstücken sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume (insgesamt mind. 5 Stck.) (Stammumfang 12/14 cm; 3 x verpflanzt) gemäß der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Baumscheiben/-gruben sind ausreichend zu dimensionieren und als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die beiden im Zeichn. Teil festgesetzten Laubbäume entlang der Marödelstraße auf privaten Grundstücken sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu pflanzen und zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Bei den Baumpflanzungen ist die FFL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate" zu beachten.

## 8.2 Strauchpflanzungen

Entlang der südwestlichen und südöstlichen Planungsgebietsgrenze sind innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche gebietsheimische Sträucher (Sortierung 100 - 150 cm) in Gruppen anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die nicht mit Sträuchern bepflanzten Bereiche sind mit einer standortgerechten Kräuter-/Grasmischung anzusäen und zu unterhalten.

## 8.3 Anlage von Gartenfläche

Die im Zeichnerischen Teil dargestellten 5,00 m bzw. 4,00 m breite privaten Grünflächen mit Pflanzgebot sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Befestigung von Plätzen zum Aufenthalt ist nicht zulässig.

## 8.4 Pflanzung von Gehölzen / Private Grundstücke

Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 12/14 cm; 3 x verpflanzt) oder Obstbaum oder 5 Sträucher (Sortierung 100-150 cm) entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten.

Das Pflanzgebot 8.1 / Straßenbaumpflanzungen und 8.2 / Strauchpflanzungen sind anrechenbar.

## 9 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, S. 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

### 9.1 Ökologische Aufwertungsmaßnahmen

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsgrünfläche und auf privaten Grundstücken entlang der Erschließungsstraßen - Ziff. 8.1 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung entstehen, zugeordnet.

### 9.2 Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Bebauungsplans

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets - Ziff. 7.1 bis Ziff. 7.8 - , die entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt von Bioplan Bühl, vom 18.12.2021 sowie vom 22.06.2024 (Überprüfung möglicher Vorkommen von Eidechsen) durchzuführen sind, werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

### 9.3 Maßnahmen des Artenschutzes außerhalb des Bebauungsplans

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen außerhalb des Planungsgebiets sind entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt von Bioplan Bühl, vom 18.12.2021 durchzuführen und werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

### **Entwicklung neuer Habitatbäume (CEF 1)**

Auf dem südöstlichen Teil des Flurstücks 2571 sind mindestens sechs Hochstämme (Stammumfang 10/12: 3 x verpflanzt) lokal- bzw. regionaltypischer Obstbaumsorten neu zu pflanzen. Bevorzugt sind Apfelbäume, da diese später einen hohen Anteil an Höhlen und Halbhöhlen entwickeln, zu verwenden. Ferner können aber auch Birnen oder Kirschen oder andere Obstsorten angepflanzt werden. Anteilig ist auch die Pflanzung anderer Bäume, u.a. Nussbäume, Elsbeere oder Speierling, möglich.

Die Neupflanzungen müssen lt. Artenschutzgutachten bis Ende März 2022 durchgeführt werden. (Eine Pflanzung von Hochstammobstbäumen erfolgte durch die Gemeinde im Frühjahr 2022.)

Die bereits vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten.

Bei Ausfall ist Ersatz für die zu erhaltenden Obstbäume wie auch für die Neupflanzungen zu leisten.

### **Kästen für Vögel und Fledermäuse (CEF 2)**

An den bereits vorhandenen Bäumen bzw. an Pfählen sind in unmittelbarer Nähe zu den neu zu pflanzenden Obstbäumen auf dem südöstlichen Teil des Flurstücks 2571 (vgl. Entwicklung neuer Habitatbäume (CEF 1) **Kästen für Höhlenbrüter** - 1 x Starenhöhle 3SV Ø 45 mm, 1x Nisthöhle 1B Ø 26 mm, 1 x Nisthöhle 1B Ø 32 mm - aufzuhängen (z.B. Firma SCHWEGLER, Schorndorf).

In der nahen Umgebung des Geltungsbereichs, wie zum Beispiel am Kindergartengebäude, sind zwei **Sperlingskoloniehäuser** aufzuhängen.

Zudem sind insgesamt sechs **Fledermaus-Kästen** - 3 x Fledermaushöhle 2FN (speziell), 3 x Fledermaushöhle 2F (mit doppelter Vorderwand) (z.B. Firma SCHWEGLER, Schorndorf) ebenfalls an den Bäumen im Bereich der Ausgleichsfläche (Flst. Nr. 2571) aufzuhängen.

Die Kästen sind katzensicher in mindestens drei Metern Höhe aufzuhängen - mit dem Einflugloch auf die Wetter abgewandte Seite.

Ferner sind die Kästen für mindestens zehn Jahre aufzuhängen und jährlich außerhalb der Fortpflanzungszeit, bevorzugt in den Wintermonaten (Kästen sind nicht frostsicher), auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls zu reinigen.

Das Aufhängen der Kästen muss vor der Fällung und Rodung der Gehölze erfolgen.

## **9.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffen für das Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt und Boden, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung privater Grundstücke entstehen, werden nachfolgende Maßnahmen zugeordnet:

- Anpflanzung von 6 Obstbäumen auf Flst. Nr. 2571 gemäß CEF1 mit einem Aufwertungspotential von 1.872 Ökopunkten
- Abbuchung von 10.110 ÖP von der Ökokontomaßnahme "Neuried-Altenheim Schneidhof 1283/84 Oberbodenauftrag" (Aktenzeichen 317.02.134) der Gemeinde Neuried mit einem Gesamtaufwertungspotential von 282.910 Ökopunkten

## **10 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

### **10.1 Sichtflächen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder der zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichthinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

## **11 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (Zufahrtsverbot)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der Marödelstraße wird zu den westlich angrenzenden Grundstücken ein Zufahrtsverbot festgesetzt, d.h. eine Zufahrt ist nur über die geplante Erschließung bzw. für Bauplatz Nr. 1 von der Lahrer Straße aus zulässig.

## **12 Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen im Baugebiet ist über private Versickerungsmulden auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Versickerungsmulden sind gemäß dem Arbeitsblatt DW AA-138 zu bemessen, herzustellen und zu unterhalten. Das Niederschlagswasser, das auf den Hofflächen und auf der neuen Stichstraße anfällt, ist über eine Sammelleitung dem Regenwasserkanal in der Marödelstraße zuzuführen.

## **13 Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

13.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

13.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.



## 14 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

## 15 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 15.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Gemäß Eintrag im Zeichnerischen Teil ist entlang des geplanten Parkplatzes an der südöstlichen und nordöstlichen Seite eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 1,60 m, gemessen ab OK Parkplatz, zu errichten.

Die Wand muss ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R_w > 20$  dB aufweisen. Diese Anforderung wird sowohl durch massive Elemente (Beton, Mauerwerk) als auch durch Holz- oder Blechelemente erfüllt. Entscheidendes Kriterium für eine Einhaltung der Anforderung von  $R_w > 20$  dB ist die Vermeidung von Fugen im Anschlussbereich zwischen einzelnen Wandelementen untereinander sowie zwischen Wandelement und Boden. Gabionen sind als Lärmschutzwand nur geeignet, wenn diese eine schalldämmende Einlage aufweisen.

### 15.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

15.2.1 Gemäß den Anlagen 16 und 17 der gutachtlichen Stellungnahme mit geschoßweiser Darstellung des resultierenden Außenlärmpegels sind Gebäudeaußenteile mit einer entsprechenden Luftschalldämmung gegen Außenlärm auszubilden. Entsprechend der Zuordnung der Fassaden zum jeweiligen resultierenden Außenlärmpegel und unter Berücksichtigung der geplanten Raumnutzung sowie der Raumgeometrie ist die erforderliche Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß dem Rechenverfahren der DIN 4109-1 zu bestimmen.

15.2.2 Für zum Schlafen genutzte Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sowie für Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle ist eine kontrollierte Be- und Entlüftung vorzusehen, wenn diese Räume nur über eine von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwertes "nachts" betroffenen Fassade belüftet werden können.

(Ausnahmen sind im Falle einer Abschirmung durch benachbarte Gebäude oder durch Eigenabschirmung des geplanten Gebäudes i. R. d. Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.)

15.2.3 Dem Nachtschlaf dienende Räume sind – sofern möglich – vorzugsweise in Richtung Nordwesten zu orientieren; die Anordnung öffentlicher Fenster von Schlafräumen ausschließlich nach Südosten (in Richtung A 5) ist auszuschließen. (Mögliche Ausnahmen sind gemäß Abschnitt 5.4.2.3 der gutachtlichen Stellungnahme zu prüfen.)

## 16 Anhang zu den Festsetzungen:

### 16.1 Artenliste

#### 1. Liste gebietsheimischer Gehölze

Die nachfolgenden gebietsheimischen Baum- und Straucharten sollten bei den Anpflanzungen verwendet werden. Sie wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Neuried entnommen.

#### Kürzel      Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

##### Große Bäume:

<b>SEr</b>	<b>Alnus glutinosa *</b>	<b>(Schwarz-Erle)</b>
<b>Bi</b>	<b>Betula pendula *</b>	<b>(Hänge-Birke)</b>
Bu	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
SP	Populus alba	(Silber-Pappel)
<b>SEi</b>	<b>Quercus robur</b>	<b>(Stiel-Eiche)</b>
	<b>Ulmus laevis</b>	<b>(Flatterulme)</b>

##### Kleine bis mittelgroße Bäume:

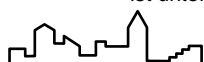
<b>FAh</b>	<b>Acer campestre</b>	<b>(Maßholder, Feld-Ahorn)</b>
<b>Hb</b>	<b>Carpinus betulus</b>	<b>(Hainbuche)</b>
<b>ZP</b>	<b>Populus tremula</b>	<b>(Zitterpappel, Espe)</b>
<b>VKi</b>	<b>Prunus avium</b>	<b>(Vogel-Kirsche)</b>
<b>SiW</b>	<b>Salix alba</b>	<b>(Silber-Weide)</b>
<b>FW</b>	<b>Salix rubens</b>	<b>(Fahl-Weide)</b>
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)

##### Sträucher:

<b>Hri</b>	<b>Cornus sanguinea</b>	<b>(Roter Hartriegel)</b>
<b>Ha</b>	<b>Corylus avellana *</b>	<b>(Gewöhnliche Hasel)</b>
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweiggriffeliger Weißdorn)
<b>Pf</b>	<b>Euonymus europaeus</b>	<b>(Gewöhnl. Pfaffenhütchen)</b>
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
<b>Lig</b>	<b>Ligustrum vulgare</b>	<b>(Gewöhnlicher Liguster)</b>
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
<b>Sc</b>	<b>Prunus spinosa</b>	<b>(Schlehe)</b>
<b>HRO</b>	<b>Rosa canina</b>	<b>(Echte Hunds-Rose)</b>
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
<b>PW</b>	<b>Salix purpurea</b>	<b>(Purpur-Weide)</b>
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
<b>WS</b>	<b>Viburnum lantana</b>	<b>(Wolliger Schneeball)</b>
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

\* allergene Arten

Die **fett** gedruckten Arten entsprechen dem Hauptsortiment und sollten bevorzugt verwendet werden. Die Artenwahl ist unter Berücksichtigung des jeweiligen Standorts durchzuführen.



## 2. Baumartenliste

Darüber hinaus können unter Berücksichtigung der aktuellen Empfehlungen der GALK Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz und den Ergebnissen des Forschungsprojekts "Stadtgrün 2021" der LWG Veitshöchheim nachfolgende Klima-Bäume angepflanzt werden:

Acer freemanii 'Autumn Blaze'  
Acer platanoides 'Columnare Typ 2'  
Acer platanoides 'Eurostar'  
Acer platanoides 'Farlake's Green'  
Amelanchier arborea 'Robin Hill'  
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'  
Celtis australis  
Fraxinus americana 'Autumn Applause'  
Fraxinus ornus 'Louisa Lady'  
Fraxinus ornus 'Mecsek'  
Fraxinus ornus 'Obelisk'  
Fraxinus pennsylv. 'Summit'  
Gleditsia triacanthos 'Skyline'  
Koelreuteria paniculata  
Liquidambar styraciflua 'Slender Silhouette' 18  
Liquidambar styraciflua 'Worplesdon'  
Malus 'Evereste'  
Malus 'Street Parade'  
Malus trilobata  
Malus tschonoskii  
Ostrya carpinifolia  
Parrotia persica 'Vanessa' 25  
Platanus hispanica 'Alphens Globe'  
Prunus 'Umineko'  
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'  
Prunus virginiana 'Shubert'  
Pyrus calleryana 'Capital'  
Sorbus aria 'Magnifica'  
Sorbus intermedia 'Brouwers'  
Sorbus latifolia 'Atrovirens'  
Tilia platyphyllos 'Flame de Vercours'  
Ulmus 'Columella'  
Zelkova serrata 'Green Vas'

### 3. Obstgehölzliste

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Ontario, Ulmer Polizeiapfel, Boskoop, Neunerschläferapfel

Birnensorten wie:

Pastorenbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Dachgestaltung NZ 1 und NZ 2

- 1.1 Es sind Sattel-, Zelt- und Walmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern dürfen die Gebäudeteile in der Höhe um max. 1,50 m und in der Länge insgesamt um max. 4,00 m voneinander abweichen. In der NZ 1 sind auch Flachdächer zulässig, die **bis zu einer Dachneigung von 7°** begrünt werden müssen.
- 1.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.  
Für Nebengebäude, Garagen und Carports wird keine Dachform und -neigung festgesetzt. Flachdächer **bis 7° Dachneigung** müssen begrünt werden.
- 1.3 Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit Steildach ab einer Neigung von 30° zulässig.  
Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreiecksgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 2/3 der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.  
Der Dachansatz bei Schleppgauben muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.  
Der Nebenfirst bei Giebel- und Dreiecksgauben muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.  
Die Höhe der Stirnseiten der Gauben (Fronthöhe) darf im Rohbau zwischen Dachfläche (Hauptdach) und Unterkante der Sparren der Dachgauben nicht mehr als 2,40 m betragen.
- 1.4 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.
- 1.5 Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 2 Stellplatzverpflichtung

Pro Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze/Garagen nachzuweisen.

### 3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

Eine Gestaltung der Gartenfläche mit Folie und Steinschotter ist unzulässig.

#### 3.2 Gestaltung befestigter Flächen

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf ein Minimum zu beschränken.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

#### 3.3 Auffüllungen

**Die geplanten Grundstücke sind auf Straßenniveau aufzufüllen.** Die Höhenunterschiede der privaten Grundstücke zu den angrenzenden Grundstücken bzw. landwirtschaftlichen Flächen, die sich durch die Höhenlage der geplanten Straße und die Auffüllung der Bauplätze ergeben, sind durch Anböschungen bzw. Anmodellieren des Geländes zu gestalten. Stützmauern, z.B. in Form von Winkelstützmauern an den südlichen Grundstücksgrenzen und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie zu den landwirtschaftlichen Flächen sind nicht zulässig.

### 4 Einfriedungen

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist unzulässig.

### 5 Antennenanlagen

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

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### 1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege, schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### 2 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

#### 2.1 Altlasten

2.1.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten bekannt.

2.1.2 Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das zuständige Landratsamt Ortenaukreis - 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 erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

#### 2.2 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Dies bedeutet insbesondere, dass die im Rahmen von Bebauungsplänen geplante Flächeninanspruchnahme - zu der auch die Auffüllungsflächen für den anfallenden Erdaushub zählen - auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird.



### Auflagen und Hinweise:

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten 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 zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung darf der humose Oberboden (Mutterboden des Urgeländes) nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwässer gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

Zugangswegen, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben und Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu melden.

### Hinweise

Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

### 3 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

#### 3.1 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hochflutlehm, Älterer Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 4 Hinweise zum Lärmschutz

### 4.1 Organisatorische Maßnahmen/Gaststätte

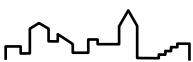
Während der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) müssen die Fenster in der Südwestfassade des Gastraums sowie in der Südostfassade von Gasträumen und Küche geschlossen sein. Eine ausreichende Belüftung des Raums kann dann durch den Einsatz der Lüftungsanlage sichergestellt werden.

Die Freisitzfläche darf ausschließlich im Tagzeitraum genutzt werden (d. h. bis max. 22.00 Uhr).

Freiburg, den 24.01.2022 LIF-FEU-ta  
28.01.2022 LIF-ta  
14.02.2022 LIF-ba  
05.06.2024 LIF-FEU  
26.06.2024 FEU

Neuried, den .....

#### **PLANUNGSBÜRO FISCHER**



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....  
Planer

.....  
Tobias Uhrich, Bürgermeister

📎 192Sch05\_Marödel-Nord.docx

