

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 1 von 8

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung 1996 (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten im Bereich des Bebauungsplans „Nördlich Oberer Sichlingweg“ die folgenden textlichen Festsetzungen:

### **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

##### **1.1.1 Ausschluß von Ausnahmen (§ 1 (6) BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

##### **1.1.2 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)**

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur im Bereich zwischen Straße und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig. Bei den Eckgrundstücken ist die Straße maßgebend, von der die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

##### **1.2.1 Gebäudehöhen, Höhenlage (§ 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO, § 74 LBO)**

1.2.1.1 Für das Baufenster an der Rheinstraße werden 4,50 m als maximale Traufhöhe festgesetzt (siehe Planzeichnung).

1.2.1.2 Für das übrige Plangebiet werden 6,50 m bei 2 Vollgeschossen (II) als maximale Traufhöhe festgesetzt.

1.2.1.3 Als maximale Firsthöhe werden 12,00 m im gesamten Plangebiet festgesetzt.

1.2.1.4 Die maximalen Höhen beziehen sich

- bei der Traufhöhe auf die Höhe zwischen Straßenoberkante und den Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Unterkante Dachhaut.
- bei der Firsthöhe auf die Höhe zwischen Straßenoberkante und Oberkante Dachfirst.

##### **1.2.2 Festsetzungen zu Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

1.2.2.1 Die Zahl der Wohnungen wird für *Einzelhäuser* auf maximal 2 je Gebäude festgesetzt.

- 1.2.2.2 Die Zahl der Wohnungen wird für *Doppelhäuser* auf maximal 2 je Doppelhaus-  
hälfte festgesetzt.
- 1.2.2.3 Die Zahl der Wohnungen wird für *Hausgruppen* auf maximal 2 je Hauseinheit  
festgesetzt.
- 1.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)**
- 1.3.1 Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,00 m durch untergeordnete Bau-  
teile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge können als Ausnahme zugelassen  
werden.
- 1.3.2 Die die überbaubare Fläche nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen de-  
finierenden Baugrenzen dürfen als Ausnahme mit Bauteilen, deren Oberflächen  
zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufneh-  
men (Wintergarten) um bis zu 2 m überschritten werden.
- 1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und  
Landschaft, Pflanzgebote, (§ 9 (1) Nr. 20 und Nrn. 25a, b BauGB)**
- 1.4.1 Wegflächen, Stellplätze und Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Ober-  
flächenbefestigung (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterra-  
sen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grund-  
stücken zu versehen.
- 1.4.2 Auf allen Baugrundstücken ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer  
hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu erset-  
zen.
- 1.4.3 Zusätzlich zum Pflanzgebot nach Ziff. 1.4.2 sind auf der Fläche zum Schutz, zur  
Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Siedlungsran-  
des standortgerechte Strauchgehölze und einheimische hochstämmige Obst-  
oder Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzvorschlag im An-  
hang). Diese Flächen sind als Bestandteil der Baugrundstücke bei der Ermittlung  
der GFZ/GRZ anrechenbar.
- 1.5 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**
- 1.5.1 Abgrabungen dürfen eine Höhe von maximal 0,50 m unter natürlichem Gelände  
erreichen und sind im Bauantrag darzustellen.
- 1.5.2 Aufschüttungen dürfen eine Höhe von maximal 0,50 m über natürlichem Gelände  
erreichen und sind im Bauantrag darzustellen.
- 1.6 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- Auf dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Baufenster (Lärmpegelbe-  
reich) ist gemäß der 'Lärmtechnischen Untersuchung' (Beller Consult, Freiburg)  
ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Gebäudeaußen-  
bauteilen sicherzustellen.
- Hinweis:** Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen richten sich  
nach dem - aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels - zu erreichenden Re-  
sultierenden Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Die  
entsprechenden Werte sind in der Planzeichnung eingetragen.

**2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

**2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

2.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als reine oder abgewalmte Satteldächer mit Dachüberstand herzustellen.

2.1.2 Dacheindeckungen sind in Braun- oder Rottönen auszuführen. Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckungsmaterialien nicht zugelassen.

2.1.3 Dachflächen von Doppelhäusern müssen die gleiche Firsthöhe und die gleiche Dachneigung aufweisen.

2.1.4 Dachaufbauten sind auf max. zwei Drittel der jeweiligen Trauflänge zugelassen.

2.1.5 Negativgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

**2.2 Garagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Garagendächer sind mit einer dem Hauptgebäude in Form, Farbe und Material entsprechenden Dacheindeckung oder ausnahmsweise als begrünte Flachdächer auszubilden.

**2.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**2.4 Oberflächenwasserversickerung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

2.4.1 Das Regenwasser der öffentlichen Erschließungsflächen muß in ein System von parallel zur Erschließungsstraße gelegenen Mulden und Rigolen geleitet und zur Versickerung gebracht werden.

2.4.2 Die auf den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude anfallenden Niederschlagswässer sind auf den privaten Grundstücken einer Versickerung zuzuführen.

2.4.3 Die Oberflächenversickerung hat entweder breitflächig über belebte Bodenschichten oder über die Einleitung in eigens hierfür angelegte Rasenmulden zu erfolgen. Wenn eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen werden kann, ist auch eine Ableitung auf angrenzende unbebaute Flächen zulässig.

2.4.4 Nicht zulässig sind wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen.

2.4.5 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann neben der Versickerung über Rasenmulden bzw. belebte Bodenschichten auch in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung verwendet werden. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, daß je 50 m<sup>2</sup> Dachfläche 1 m<sup>3</sup> Volumen zur Verfügung steht.

**2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

- 2.5.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.5.2 Am Gebäude angebrachte Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

**2.6 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.6.1 Einfriedigungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 1,20 m und im Bereich der Sichtdreiecke nicht höher als 0,80 m über der Oberkante der Verkehrsfläche sein.
- 2.6.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.6.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zugelassen.

**2.7 Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

- 2.7.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden. Bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück sind zwei Stellplätze erforderlich, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht sein kann.

**3 HINWEISE**

**3.1 Denkmalschutz**

- 3.1.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg i. Br., Tel. 0761/205-2781, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

**3.2 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

**3.2.1 Allgemeine Bestimmungen:**

- 3.2.1.1 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.

- 3.2.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.2.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.2.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.2.1.5 Zur wasserdurchlässigen Befestigung der in den Bebauungsvorschriften genannten Flächen (Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten etc.) werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 3.2.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.2.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.2.2 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**
- 3.2.2.1 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.
- 3.2.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.2.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 3.2.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- 3.3 **Abfallentsorgung**
- 3.3.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß
- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,
- oder
- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

- 3.3.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, daß verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 3.3.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 3.3.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

### **3.4 Energieversorgung**

- 3.4.1 Das Energieversorgungsunternehmen ist berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.

### **3.5 Immissionen**

- 3.5.1 Da in der Nähe des Plangebiets landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen, sind durch deren Bewirtschaftung Immissionen (z.B. Geräusche durch Maschinenarbeiten) zu erwarten und zu tolerieren.
- 3.5.2 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Straße „Oberer Sichlingweg“ die Hauptzufahrt zu südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben darstellt und daher mit landwirtschaftlichem Verkehr auch in den Abendstunden, nachts oder an Sonn- und Feiertagen zu rechnen ist. Dieser landwirtschaftliche Verkehr, darunter auch landwirtschaftliche Schwerlastverkehr wie z.B. Milchfahrzeuge, Mähdrescher usw. ist daher zu erwarten und zu tolerieren.

### **3.6 Fernmeldeanlagen**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich, der Deutschen Telekom, Niederlassung Offenburg, Ressort BZN 73, Postfach 20, 79095 Freiburg, Tel. 0761/ 284-6610, so früh wie möglich, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

### **3.7 Baumschutzsatzung**

Auf die jeweils gültige Fassung der Baumschutzsatzung der Stadt Neuenburg am Rhein wird hingewiesen.

### **3.8 Baugrund**

Das Plangebiet liegt auf der würmzeitlichen Niederterrasse ohne Löß- oder Lehm-Überdeckung. In natürlicher Lagerung sind die sandig-kiesigen Böden 6 bis 10 dm unter Flur entkalkt. Die Bodenentwicklung führte auf ungestörten Standorten zur Parabraunerde. Die Böden sind meist sehr gut wasserdurchlässig und eignen sich sehr gut zur Versickerung der Niederschlagswässer von versiegelten Flächen. Am Ortsrandbereich können die Böden allerdings in ihrem Aufbau ge-

stört, abgegraben oder mit Fremdmaterial überdeckt sein. Der sandig-kiesige Baugrund läßt keine Baugrundprobleme erwarten.

**3.9 Bauschutzbereich Sonderlandeplatz Bremgarten**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches in der Begrenzung nach § 12 (3) LuftVG). Die zustimmungspflichtige Bezugshöhe beginnt bei 25 m über dem Landeplatzbezugspunkt, d.h. bei 237,02 m über NN.

Da die Bezugshöhe in der Regel nicht überschritten wird, ist insofern eine besondere luftrechtliche Zustimmung durch das Regierungspräsidium nicht erforderlich. Sollte die Bezugshöhe von einzelnen Bauwerken oder sonstigen Hindernissen (§ 15 LuftVG) wie Baustelleneinrichtungen, Kräne o. ä. überschritten werden, ist eine Zustimmung bzw. Genehmigung des Regierungspräsidiums Freiburg als ziviler Luftfahrtbehörde erforderlich (siehe auch das den Bebauungsvorschriften beigefügte „Merkblatt für die Errichtung von Baustellen im Bauschutzbereich“).

Neuenburg am Rhein, den **27.07.98**



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

**Körber • Barton • Fahle**

DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN

SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG

TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser

**Anzeige bestätigt**

**13. Okt. 1998**

Freiburg, den \_\_\_\_\_  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen

Anlage 1

Empfehlungen zur Ausbildung von Gehölzpflanzungen am Siedlungsrand

Geeignete Baumarten sind:

Stieleiche (*Quercus robur*) und Feldulme (*Ulmus minor*).

Geeignete Straucharten sind:

Hartriegel (*Comus sanguinea*),

Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *C. monogyna*)

Schlehe (*Prunus spinosa*),

Holunder (*Sambucus nigra*),

Liguster (*Ligustrum vulgare*),

Feldahorn (*Acer campestre*),

Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),

Wolliger und Gemeiner Schneeball (*Viburnum lantana*, *V. opulus*),

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),

Berberitze (*Berberis vulgaris*)

sowie verschiedene Wildrosenarten.

Beispiel Pflanzschema

5	4	2	1	5
5	4	1	4	3
4	2	2	3	3

5 m

- 1) Feldulme (*Ulmus minor*)
- 2) Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- 3) Berberitze (*Berberis vulgaris*)
- 4) Hartriegel (*Comus sanguinea*)
- 5) Liguster (*Ligustrum vulgare*)

**Anzeige bestätigt**

Freiburg, den 13. Okt. 1998  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*R. Brenneisen*  
Brenneisen

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmt.

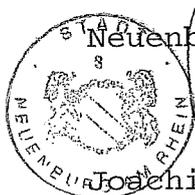


(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, 13. 10. 98

Joachim Schuster  
Bürgermeister

Bekanntgemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 16. 10. 98 .

Der Bebauungsplan wurde damit am 16. 10. 98 rechtsverbindlich. Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31. Dez. 2001.



Neuenburg am Rhein, 03. 11. 98

Joachim Schuster  
Bürgermeister