

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486))
- 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)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung 1996 (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil gelten die folgenden textlichen Festsetzungen; diese ersetzen die auf der Grundlage anderer Bebauungspläne bisher im Gebiet geltenden Festsetzungen.

**1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB, BAUNVO)**

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

**1.1.1 Ausschluß und allgemeine Zulässigkeit von Nutzungen und Ausnahmen (§ 1 (5, 6) BauNVO)**

1.1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) allgemein zulässig.

1.1.1.2 Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in den WA-Gebieten nicht zulässig.

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus dem jeweils geringeren Wert der festgesetzten:

- durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen,
- Geschoß- und Grundflächenzahl (GFZ und GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse (Z) oder
- maximal zulässigen Traufhöhe.

**1.2.2 Maximale Traufhöhen (§ 18 BauNVO)**

1.2.2.1 Als maximale Traufhöhen werden festgesetzt

Z* = II (I + ID)	5,00 m
Z = II	6,50 m
Z = III	9,00 m

\*(z) = Geschoßzahl

1.2.2.2 Die maximale Traufhöhe wird gemessen an der jeweiligen Traufseite des Gebäudes zwischen der Gehweg- bzw. Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut.

- 1.3 **Höhen** (§ 18 BauNVO)
- 1.3.1 Der Erdgeschoßfußboden darf in den Wohngebieten maximal 0,50 m über der Oberkante der jeweiligen Straße liegen.
- 1.4 **Pflanzgebote und Pflanzeralhaltungen** (§ 9 (1) Nrn. 25 a BauGB)
- 1.4.1 Bei Neu- bzw. Ersatzpflanzungen sind im Plangebiet ausschließlich der potentiell natürlichen Sukzession entsprechende Baum- und Straucharten zu verwenden.
- 1.4.2 Tiefgarageneinfahrten sind mit kletternden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen (Kletterhilfen durch Gerüst).
- 1.5 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.5.1 Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen.
- 1.6 **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
- 1.6.1 Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen sind Abgrabungen bis zu 1,00 m unter natürliche Geländeoberkante auf einer maximalen Länge von 30 % der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Breite von 2,00 m ab Hauskante (ohne Böschung) zulässig.
- 1.6.2 Aufschüttungen dürfen eine Höhe von maximal 0,50 m über natürlichem Gelände erreichen.
- 1.7 **Lärmschutzmaßnahmen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 1.7.1 Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Grundstücken ist nach Vorgabe der im Plan eingezeichneten Schalldämmmaße ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Gebäudeaußenteilen sicherzustellen.
- 1.7.2 Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen richtet sich nach dem - aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels - zu erreichenden Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Städtebau).
- 1.8 **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (2) BauNVO)
- 1.8.1 Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,50 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Terrassen incl. deren Überdachungen, Erker und Dachvorsprünge sind als Ausnahme zulässig.
- 1.8.2 Die Baugrenzen, die die überbaubare Fläche nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen definieren, dürfen als Ausnahme mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70% verglast ist und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten), um bis zu 2,00 m überschritten werden.



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

**2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

- 2.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Sattel- oder Walmdach mit Dachüberstand und dunkler (roter bis rotbrauner) Dacheindeckung herzustellen. Wellfaserzement und Dachpappe sind nicht zugelassen.
- 2.1.2 Dachaufbauten sind auf max. zwei Drittel der jeweiligen Trauflänge zugelassen.
- 2.1.3 Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind mit mindestens 40 cm Erde zu überdecken, intensiv zu begrünen und als Rasenfläche oder gärtnerisch anzulegen.

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

- 2.2.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder als Zier- bzw. Nutzgärten anzulegen und zu unterhalten.

**2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.3.1 Einfriedungen entlang von Straßen sowie seitliche Einfriedungen vor der Gebäudeflucht dürfen nicht höher als 0,80 m, im übrigen Bereich nicht höher als 1,20 m über der Straßen- bzw. Gehwegoberkante sein.
- 2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Massive Einfriedungen und Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,50 m über der Straßen- bzw. Gehwegoberkante zulässig.
- 2.3.3 Die Verwendung von Stacheldraht und farbigen Kunststeinen für Einfriedungen ist nicht zugelassen.

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

- 2.4.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.4.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

**2.5 Stellplätze(§ 74 (2)b Nr. 2 LBO)**

- 2.5.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden. Als notwendige Stellplätze werden auch Garagen, Carports und die betreffenden Stauräume angerechnet.

### 3 HINWEISE

#### 3.1 Altlastenverdachtsfläche

3.1.1 Das Grundstück Flst.-Nr. 5150 ist aufgrund der Ergebnisse der flächendeckenden Erhebung altlastverdächtiger Flächen als Altlastenverdachtsfläche mit dem Handlungsbedarf „Ausscheiden und Archivieren“ klassifiziert worden.

Bei einer wesentlichen Nutzungsänderung (z.B. Anlage eines Kindergartens) und bei neuen Hinweisen wie Auffälligkeiten bei Erdarbeiten ist eine gutachterliche Erkundung des Areals erforderlich.

Bei Baugesuchen für das Grundstück oder falls bei Erdarbeiten Verunreinigungen des Erdreichs auftauchen, ist das Landratsamt - Untere Bodenschutzbehörde - zu benachrichtigen bzw. am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

#### 3.2 Grundstücksentwässerung

3.2.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Neuenburg am Rhein mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Weilertal in Neuenburg am Rhein abzuleiten.

3.2.2 Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt wird, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten: Häusliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser in den Regenwasserkanal abzuleiten.

3.2.3 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Stadt Neuenburg am Rhein abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Stadtverwaltung aufzubewahren.

3.2.4 Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.

3.2.5 In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

#### 3.3 Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswässern/ Grundwasserschutz

3.3.1 Punktuelle bzw. linienförmige Versickerungen, wie Sickerschächte oder drainagen sind nicht zulässig.

3.3.2 Regenwasser von Dachflächen ist im Bereich der Grundstücke breitflächig über eine belebte Bodenschicht so weit wie möglich zu versickern, jedoch so, daß hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.



Hierzu wird auf dem jeweiligen Grundstück die Anlage von Versickerungsmulden gemäß der Anlage der Bebauungsvorschriften empfohlen.

- 3.3.3 Die Mulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen.
- 3.3.4 Die Mulden sind so anzulegen, daß diese bei Starkregen in das angrenzende Gelände oder auch in die öffentliche Kanalisation überlaufen, sofern Dritte hierdurch nicht beeinträchtigt werden.
- 3.3.5 Alternativ zu den Mulden ist auch eine Einleitung des Regenwassers in Biotop-Teichanlagen sinnvoll. Diese sind entsprechend der Skizze im Anhang der Bebauungsvorschriften anzulegen. Im Bereich des Dauerstaus ist eine Abdichtung möglich.
- 3.3.6 Eine weitere Alternative ist die Sammlung in Zisternen und die Verwendung für die Freiflächenbewässerung. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, daß je 50 m<sup>2</sup> Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.
- 3.3.7 Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Neuenburg am Rhein anzuwenden.
- 3.3.8 Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung der Vorhaben durch Drainagen abgeleitet werden.
- 3.3.9 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.
- 3.3.10 Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, daß keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt. Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in einen Schmutz- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.

#### 3.4 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen dienen der Erhaltung des Bodens und der Sicherung der Bodenfunktionen. 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.

#### 3.5 Allgemeine Bestimmungen

- 3.5.1.1 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.
- 3.5.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

- 3.5.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.5.1.4 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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.5.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 3.5.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.5.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.5.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**
- 3.5.2.1 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).
- 3.5.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.5.2.3 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.
- 3.5.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- 3.6 Abfallentsorgung**
- 3.6.1 Abfallvermeidung, Abfallverwertung**
- 3.6.1.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß im Planungsgebiet ein Massenausgleich in der Weise erfolgt, daß der Baugrundaushub auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird.
- 3.6.1.2 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
- 3.6.1.3 Auf die Festsetzung über zulässige Aufschüttungen unter Nr. 1.6.2. wird hingewiesen.



3.7 **Denkmalschutz**

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79102 Freiburg, Telefon 07 61/2 05-27 81, 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.

3.8 **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 Freiburg, Dienststelle SuN, Postfach 20, 79095 Freiburg, Tel. 0761/ 284-7220, so früh wie möglich, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.9 **Baumschutzsatzung**

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

3.10 **Immissionen**

Da das Baugebiet an landwirtschaftliche Flächen und Betriebsstätten angrenzt, sind gelegentliche Geruchs- und Lärmimmissionen (Geräusche durch Maschinenarbeiten) zu erwarten.

3.11 **Wasserversorgung**

Das Planungsgebiet liegt in der Zone III B des fachtechnisch abgesicherten Trinkwasserschutzgebiets der Stadt Neuenburg am Rhein für den Tiefbrunnen in Grißheim. Die Schutzbestimmungen können bei der Verwaltung der Stadt Neuenburg am Rhein eingesehen werden.

Neuenburg am Rhein, den 17. 02. 97



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

15. Okt. 1997

Freiburg, den  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brennisen

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, 27. Oktober 1997

Joachim Schuster  
Bürgermeister

Bekanntgemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 31. Oktober 1997.

Der Bebauungsplan wurde damit am 31. Oktober 1997 rechtsverbindlich. Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31. Dezember 2000.

Neuenburg am Rhein, 4. November 1997

Joachim Schuster  
Bürgermeister



4 ANHANG:

Empfehlungen zum Bau und zur Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

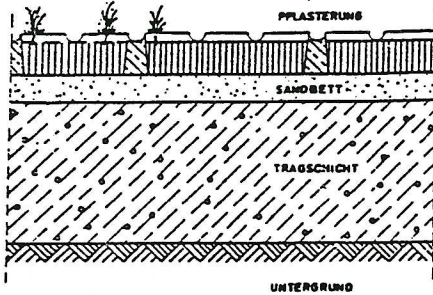


Bild 2: Flächenversickerung durch Betonpflastersteine

Bild 2 zeigt als Beispiel für die Flächenversickerung Betonpflastersteine als wasserspeichernde und wasserdurchlässige Pflasterung. Für die gleichmäßige Überleitung von befestigten Flächen in unbefestigte Seitenräume kommen z. B. Tiefborddrinnen in Frage.

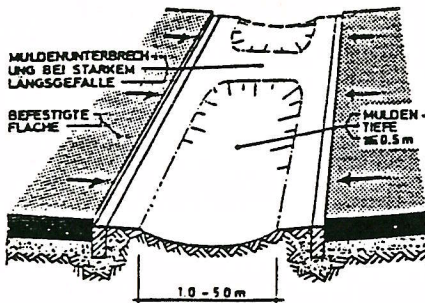
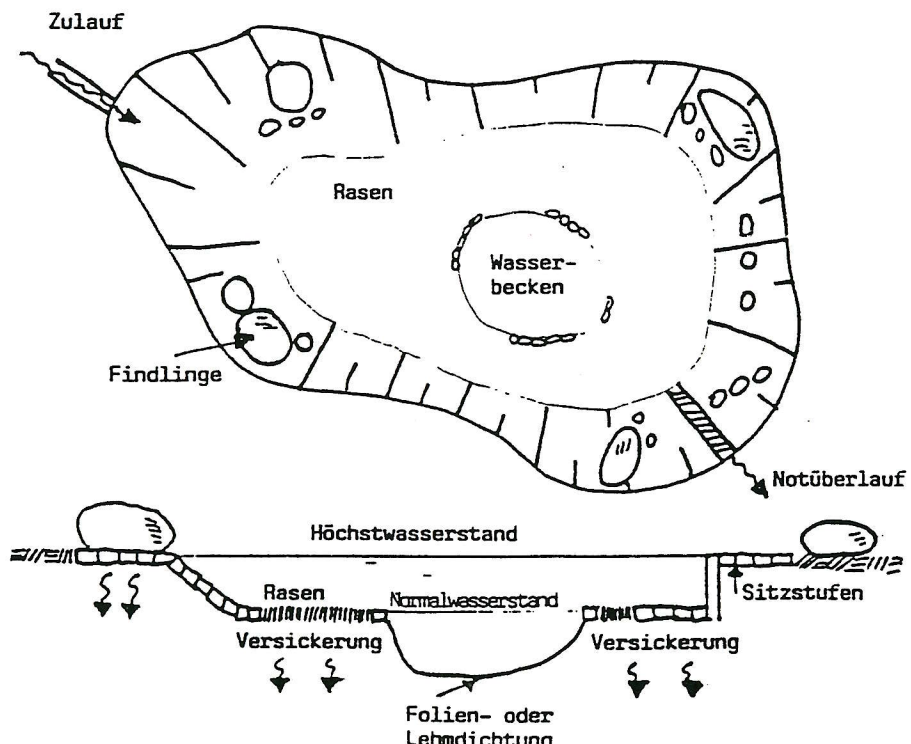


Bild 3: Muldenversickerung

Die Muldenversickerung (Bild 3) ist eine Variante der Oberflächenversickerung, bei der eine zeitweise Speicherung in Rechnung gestellt werden kann. Damit kann die Versickerungsrate geringer als der Niederschlagszufluß sein. Die Muldenversickerung kommt bei Grundstücken mit wirtschaftlich ungenutzten Grünflächen in Betracht, aber auch für die Seitenräume von Fuß- und Radwegen sowie untergeordneten Wegen und Plätzen.

Feuchtbiotop zur Versickerung von Regenwasser



# Anzeige bestätigt

15. Okt. 1997

Freiburg, den  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*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, 27. Oktober 1997

*Joachim Schuster*  
Joachim Schuster  
Bürgermeister

Bekanntgemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 31. Oktober 1997.  
Der Bebauungsplan wurde damit am 31. Oktober 1997 rechtsverbindlich.  
Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31. Dezember 2000.



Neuenburg am Rhein, 4. November 1997

*Joachim Schuster*  
Joachim Schuster  
Bürgermeister