

16.11.1992

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Rohrkopf-Nord I"  
der Stadt 7844 Neuenburg am Rheim im Gewann "Äußeres Wolfsgrün"**

---

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (BauGB, BauNVO)
  - 1.1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
    - 1.1.1. **Ausnahmen - allgemeine Zulässigkeit** (§ 1 (6) BauNVO)
      - 1.1.1.1. Ausnahmen nach § 3 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind allgemein zulässig.
      - 1.1.1.2. **Garagen und Stellplätze** (§§ 12 BauNVO)
        - 1.1.1.2.1. Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
        - 1.1.1.2.2. Offene und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
    - 1.2. **Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
      - 1.2.1. **Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage**  
(§§ 9 (1) Nr.1, (2) BauGB, 18, 20 (1) BauNVO, 73 LBO)
        - 1.2.1.1. Die maximale Höhe an der jeweiligen Traufseite zwischen der Straßenoberkante und Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut beträgt im Planungsgebiet:  

4,50 m (2 Vollgeschosse = I+ID).
        - 1.2.1.2. Innerhalb der festgesetzten Traufhöhe von 4,50 m ist eine maximale Sockelhöhe von 1,00 m über Straßenoberkante zulässig.
  - 1.3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
(§§ 22, 23 BauNVO)
    - 1.3.1. Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge sind als Ausnahme zulässig.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Rohrkopf-Nord I"  
der Stadt 7844 Neuenburg am Rheim im Gewann "Äußeres Wolfsgrün"**

---

- 1.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzgebote, Pflanzbindungen  
(§ 9 (1) Nr. 20, 25a, 25b BauGB)
- 1.4.1. Zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind entlang der Siedlungsränder auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen standortgerechte Strauchgehölze als ungeschnittene Hecken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind als Bestandteil der Baugrundstücke auf die Nutzung (GFZ/GRZ) anrechenbar.
- 1.4.2. Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume (z.B. Eiche, Hainbuche) zu pflanzen.
- 1.4.3. Auf allen Baugrundstücken ist pro 200 qm Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich ein standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen (z.B. Sommerlinde, Stieleiche, Buche, Feldahorn, Vogelkirsche, Holunder).
- 1.4.4. Die öffentliche Grünfläche im Bereich der beiden neu zu bildenden Grundstücke nördlich des Grundstücks Flst.-Nr. 5403 dürfen für eine Zufahrt pro Grundstück unterbrochen werden.
- 1.5. Abgrabungen und Aufschüttungen
- 1.5.1. 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 Tiefe von 2,00 m ab Hauskante (ohne Böschung) zulässig.
- 1.5.2. Aufschüttungen dürfen eine Höhe von maximal 0,50 m erreichen.
- 1.6. Lärmschutz  
(Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm von der BAB 5)
- Die im Plan gekennzeichneten Baufenster liegen im Bereich der Schallschutzklasse 2. Es sind deshalb für die betreffenden Gebäude entsprechende Lärmschutzfenster vorzusehen.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Rohrkopf-Nord I"  
der Stadt 7844 Neuenburg am Rheim im Gewann "Äußeres Wolfsgrün"**

---

**2. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 73 LBO, § 9 (4) BauGB)**

**2.1. Dächer**

2.1.1. Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldächer mit Dachüberstand und roter bis rotbrauner Dacheindeckung herzustellen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.

2.1.2. Dachaufbauten sind bis zu zwei Drittel der jeweiligen Trauflänge zugelassen.

**2.2. Antennen (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)**

2.2.1. Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.

2.2.2. Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudeoberfläche aufweisen.

**2.3. Niederspannungsfreileitungen (§ 73 (1) Nr. 4 LBO)**

2.3.1. Niederspannungsfreileitungen sind in den Neubaugebieten nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

**2.4. Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Außenanlagen  
(§ 73 (1) Nr. 5 LBO / 9 (1) Nr. 16 u. Nr. 20 BauGB)**

2.4.1. 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 Grundstücksflächen zu versehen.

2.4.2. Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**2.5. Einfriedigungen**

2.5.1. Einfriedigungen dürfen nicht höher als 80 cm sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Gehweghinterkante bzw. (soweit ein Gehweg nicht vorhanden ist) auf die Straßenoberkante.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Rohrkopf-Nord I"  
der Stadt 7844 Neuenburg am Rheim im Gewann "Äußeres Wolfsgrün"**

---

- 2.5.2. In Straßen ohne Gehwege mit einer Breite von weniger als 4,00 m müssen Einfriedigungen einen Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schrammbord einhalten.
- 2.5.3. Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

3. HINWEISE

3.1. Grundstücksentwässerung (Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Freiburg)

- 3.1.1. Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Neuenburg mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Weilerthal in Neuenburg abzuleiten.

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.

- 3.1.2. Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich der Grundstücke auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.
- 3.1.3. 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 abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Stadtverwaltung aufzubewahren.
- 3.1.4. Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.
- 3.1.5. 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.
- 3.1.6. Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen, Abstellplätze und sonstige Flächen, von denen eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächenwasser

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Rohrkopf-Nord I"  
der Stadt 7844 Neuenburg am Rheim im Gewann "Äußeres Wolfsgrün"**

---

nicht zu befürchten ist, nach Möglichkeit aus durchlässigem Material herzustellen. Im übrigen sind die befestigten (versiegelten) Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

- 3.1.7. Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Neuenburg anzuwenden.
- 3.1.8. Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung der Vorhaben durch Drainagen abgeleitet werden.
- 3.1.9. Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.
- 3.1.10. Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächenwasser 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.

### 3.2. Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Freiburg 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.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Rohrkopf-Nord I"  
der Stadt 7844 Neuenburg am Rheim im Gewann "Äußeres Wolfsgrün"**

---

- 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. 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.
- 3.2.1.6. 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 max. 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. **Wasserversorgung**
- 3.3.1. Das Planungsgebiet liegt in der Zone III B des fachtechnisch abgesicherten Trinkwasserschutzgebiets der Stadt Neuenburg für den Tiefbrunnen in Grißheim.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Rohrkopf-Nord I"  
der Stadt 7844 Neuenburg am Rhein im Gewann "Äußeres Wolfsgrün"**

---

**3.4. Abfallentsorgung**

**3.4.1. Abfallvermeidung, Abfallverwertung**

- 3.4.1.1. 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.
- 3.4.1.2. Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
- 3.4.1.3. Auf die Festsetzung über zulässige Aufschüttungen unter Nr. 1.5.2. wird hingewiesen.

**3.4.2. Abfallsammlung**

- 3.4.2.1. Zur getrennten Sammlung von Wertstoffen sind Depotcontainer im Bereich des unweit des Planungsgebiets befindlichen Klärwerks vorhanden. Im übrigen wird ab Mitte 1992 in der Stadt Neuenburg das "duale System" der Hausmüllentsorgung eingeführt.

**3.5. Fernmeldetechnische Versorgung**

- 3.5.1. Zur fernmeldetechnischen Versorgung sind neue Fernmeldeanlagen zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ende der Erschließungsmaßnahmen dem Fernmeldeamt Freiburg, Postfach 20, in 7800 Freiburg, Dienststelle Planungsstelle L, Telefon 0761/284- 6281, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

**3.6. Bodendenkmale**

- 3.6.1. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 7800 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.

16.11.1992

- 8 -

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Rohrkopf-Nord I"  
der Stadt 7844 Neuenburg am Rhein im Gewann "Äußeres Wolfsgrün"**

**3.7. Immissionen**

3.7.1. Da das Baugebiet an landwirtschaftliche Flächen angrenzt, sind durch deren Bewirtschaftung gelegentliche Immissionen (Geräusche durch Maschinenarbeiten) zu erwarten.

Neuenburg, den 16. 11. 92

Freiburg, 16. 11. 92

Der Bürgermeister



Der Planverfassern

BORO FOR ARCHITECTUR UND STADTEBAU  
KORREKTUR BARTON & PARTNER  
DIPL.-INGENIEUR FRIEDRICH  
7800 FREIBURG SCHWABENTORRING 12  
TELEFON 0761/36875-0  
TELEFAX 0761/36875-17

**GENEHMIGT**

am: 20. JAN. 1993

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*Raus*

gez. Ronaj  
begl. Brenneisen