

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften :

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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

1.1.1 Ausschluss zulässiger Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)

In den Mischgebieten (MI) sind Nutzungen nach § 6 (2) Nrn. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

1.1.2 Ausschluss bzw. allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 (6) BauNVO)

1.1.2.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.2.2 In den Mischgebieten (MI) sind Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.1.3 Vertikale Nutzungsgliederung eines Baugebietes (§ 1 (7) BauNVO)

Im MI 1, MI 2 und MI 7 sind im Erdgeschoss nur Geschäfts- und Büroflächen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

1.1.4 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 12 BauNVO)

1.1.4.1 Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) oder in gekennzeichneten Tiefgaragenzonen zulässig.

1.1.4.2 In den im Plan eingetragenen Standorten für öffentliche oder private Parkieranlagen (P) innerhalb der Mischgebiete MI 2 (Ölstraße) und MI 3 (Metzgerstraße, Rebstraße) sind die Stellplätze als ebenerdige Stellplätze anzulegen oder als Parkhaus bzw. Tiefgarage in eine Grundstücksüberbauung zu integrieren.

Zulässig sind:

- Bis maximal 30 oberirdische öffentliche und private Stellplätze.
- alternativ die nach den Ziffern 1.1.1, 1.1.2.2 und 1.1.3 in den jeweiligen Mischgebieten zulässigen Nutzungsarten sowie gewerbliche Garagenanlagen (Parkhaus oder Tiefgarage) bis maximal 60 Stellplätze.

- 1.1.5 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- 1.2.1 **Höhen baulicher Anlagen** (§ 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)
- 1.2.1.1 Die maximale Höhe an der jeweiligen Traufseite zwischen der Gehweg- bzw. Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut beträgt:
- 9,50 m bei 3 Vollgeschossen (= III)
 - 7,50 m bei 3 Vollgeschossen (= II + ID)
 - 6,50 m bei 2 Vollgeschossen (= II)
 - 4,50 m bei 2 Vollgeschossen (= I + ID)
 - 4,00 m bei 1 Vollgeschoss (= I)
- 1.2.2 **Ausnahmsweise Überschreitungen** (§ 16 (6), § 17 (2), § 19 (4) BauNVO)
- 1.2.2.1 Im MI 1 kann die nach der BauNVO zulässige Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) bis zu einem maximalen Wert von 1,6 überschritten werden.
- 1.2.2.2 Die jeweils zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Eine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl durch o.g. Anlagen ist nicht zulässig.
- 1.2.3 **Garagen in Vollgeschossen** (§ 21a BauNVO)
Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Grund- und Geschossflächen unberücksichtigt.
- 1.3 **Pflanzgebote, Pflanzbindungen** (§ 9 (1) Nrn. 25a, b BauGB)
- 1.3.1 Auf allen Baugrundstücken ist pro 300 m² Grundstücksfläche unter Anrechnung etwaiger Pflanzgebote ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.
- 1.3.2 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind einheimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.
- 1.4 **Schutzflächen** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.
- 1.5 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.5.1 Wegflächen, Stellplätze und Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen,

sofern keine Fahrzeuge gewaschen werden, und kein Lagern von bzw. kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

- 1.5.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO und § 6 (1) Nr. 1 LBO)

1.6.1 Abweichende Bauweise b1

Als abweichende Bauweise (b1) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei auch einseitige Grenzbebauung zulässig ist. Dabei können geringere als die nach § 5 (7) LBO erforderlichen Abstandsflächen, mindestens allerdings 2,50 m, zugelassen werden. Als Ausnahme ist auch die zweiseitige Grenzbebauung zulässig, sofern

- es sich um eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines bestehenden, auf zwei Grenzen gebauten Gebäudes handelt oder
- zwischen eine vorhandene Grenzbebauung auf zwei Nachbargrenzen angebaut wird.

1.6.2 Abweichende Bauweise b2

Als abweichende Bauweise (b2) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei auch einseitige Grenzbebauung zulässig ist.

1.7 Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Planungsgebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art (z.B. Beachtung der DIN 4109 - Schalldämmwerte für Außenbauteile, Schallschutzfenster) sein oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche im Teilplan „Schallschutzmaßnahmen“ angegeben. Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohngebäuden, bzw. Büro- und anderen Räumen, müssen die für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile R'w res (DIN 4109) eingehalten werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

2.1 Dächer (§ 74 (1) LBO)

- 2.1.1 Die Dächer in den Mischgebieten MI 1 bis MI 6 und in den allgemeinen Wohngebieten sind als Satteldächer mit Dachüberständen von mindestens 30 cm an Traufe und Ortgängen herzustellen.

- 2.1.2 Als Dachneigungen werden festgesetzt:
- | | |
|--|---------|
| In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 6 | 30°-50° |
| In den Mischgebieten MI 4 und MI 5 | 0°-50° |
| In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 | 30°-45° |
- 2.1.3 Dachaufbauten sind nur auf Dächern mit mindestens 30° Dachneigung bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig. Sie sind als liegende oder stehende Gauben zu gestalten.
- 2.1.4 Dachflächenfenster sind auf den straßenzugewandten Dachflächen bis zu $\frac{1}{10}$ der jeweiligen Trauflänge zulässig. Auf den straßenabgewandten Dachflächen sind Dachflächenfenster generell zulässig.
- 2.1.5 Als Dacheindeckung sind in den Mischgebieten MI 1 bis MI 6 rote bis rotbraune Ziegel- oder Dachsteine zu verwenden.
- 2.1.6 Tiefgaragendächer, die nicht als Stellplätze oder Zufahrten dienen, sind außerhalb von Gebäuden mit Erde abzudecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für die geplante öffentliche Tiefgarage auf dem Flst. Nr. 4323/15.
- 2.2 Antennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)**
- 2.2.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig.
- 2.2.2 Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.
- 2.3 Fassaden (§ 74 (1) LBO)**
- 2.3.1 Bestehende Sichtfachwerkfassaden sind in ihrem konstruktiven Aufbau und der Gestaltung ihrer Einzelelemente zu erhalten.
- 2.3.2 In den Mischgebieten sind Balkone und Freisitze auf der straßenseitigen Fassade in die Fassade bzw. in das Dach als Loggien zu integrieren und dürfen die Fassadefront nur bis zu 50 cm überschreiten.
- 2.3.3 Verkleidungen aus glasierter Keramik, Metalltafeln oder -platten und Asbestzement sind unzulässig.
- 2.4 Fenster (§ 74 (1) LBO)**
- 2.4.1 Bestehende Fenster- und Türumrahmungen (Faschen) sind beizubehalten.
- 2.4.2 Vorhandene Klappläden sind beizubehalten.
- 2.5 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**
- 2.5.1 Werbeanlagen sind am Gebäude anzubringen (freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig) und dürfen die Oberkante des 1. Obergeschosses (Oberkante II. Vollgeschoss) nicht überschreiten.
- 2.5.2 Großflächenwerbung über 4,00 m² Fläche ist nicht zulässig.
- 2.6 Garagen und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- Innerhalb der Grundstücke, die an den verkehrsberuhigten Bereich oder den Fußgängerbereich angrenzen, sind Garagen und Nebenanlagen, sofern sie nicht in das Hauptgebäude eingezogen werden, mit einem Dach zu versehen, dessen

Form und Eindeckung dem Dach des Hauptgebäudes entspricht. Ansonsten ist im gesamten Plangebiet auch die Ausbildung als begrüntes Flachdach zulässig.

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

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, insbesondere zwischen öffentlichem Straßenraum und Gebäude, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.8 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.9 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.9.1 Einfriedigungen dürfen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht höher als 0,80 m und zu den übrigen Grundstücksgrenzen nicht höher als 2,0 m über Oberkante Straße sein. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2.9.2 Für folgende Grundstücksgrenzen findet die örtlichen Bauvorschrift 2.9.1 keine Anwendung:

- südliche Grundstücksgrenzen der Grundstücke, die sich direkt nördlich der geplanten Bahnparallele bzw. der Straße „Beim Bahnhof“ befinden,
- nördliche Grundstücksgrenzen der Grundstücke, die sich direkt südlich der Bahnanlagen befinden,
- nördliche Grundstücksgrenze von Flst.-Nr. 4505

2.9.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.9.4 Die Verwendung von Stacheldraht und das Pflanzen von Nadelgehölzreihen als Einfriedigungen sind nicht zugelassen.

2.10 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.10.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen und ausreichend zu bemessen. Die Notwendigkeit der Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens zur Überprüfung der Schadlosgkeit der dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers auf einem privaten, gewerblich genutzten Grundstück ist vom Bauherrn mit der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zu klären.

2.10.2 Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138, Ziffern 3.5.1 und 3.5.2, zu bemessen. Die Mulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen.

- 2.10.3 Unzulässig sind - wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen - punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird.
- 2.10.4 Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Vermeidung von verschmutztem Regenwasser sind Fahrzeugwaschplätze sowie Bereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, zu überdachen.

Hinweis: Die Untere Wasserbehörde beim Landratsamt weist darauf hin, dass die Versickerung von Niederschlagswasser, das von gewerblich und/oder handwerklich genutzten befestigten Grundstücksflächen stammt, einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB)

3.1 Kulturdenkmale

Im Planungsgebiet befinden sich die folgenden nachrichtlich vom Landesdenkmalamt übernommenen Kulturdenkmale (§ 2 DSchG)

- Basler Str. 3, Flst. Nr. 4327/1
- Breisacher Str. 11, (Haupthaus mit rückwärtigem L-förmigem Werkstattbau), Flst. Nr. 4011
- Müllheimer Str. 2, Flst. Nr. 4362

Die Grundstücke wurden gemäß § 9 (6) BauGB als Kulturdenkmale in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet. Die Erhaltung dieser Baudenkmale liegt im öffentlichen Interesse. Bauliche Veränderungen im Bereich dieser Kulturdenkmale bedürfen der Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Der gesamte östliche Teil des Plangebiets bis zu Ölstraße, Rathausplatz und Salzstraße, einschließlich der jeweils westlich an diesen Straßen gelegenen Baugrundstücken), war Teil der mittelalterlichen Stadt Neuenburg am Rhein. Bei Bauarbeiten im Stadtkernbereich wurden im Untergrund umfangreiche Überreste der mittelalterlichen Stadt (verschüttete Keller, Fundamente, tieferliegende Pflasterungen, Brunnenschächte, Abfallgruben usw.) festgestellt. Hierbei handelt es sich um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG).

Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, werden in der Regel die weitgehende Zerstörung dieser Kulturdenkmale herbeiführen. Alle derartigen Maßnahmen sind bereits im frühest möglichen Planungsstadium mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologie des Mittelalters, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg i. Br., Tel. 0761/70368-0, abzustimmen. Gegebenenfalls können archäologische Ausgrabungen erforderlich werden, die erhebliche Auswirkungen auf Bauzeitenpläne, evtl. auch Finanzierung haben können. Es ist in Einzelfällen zu prüfen, ob nicht bis heute unsichtbare archäologische Kulturdenkmale wegen ihrer besonderen Bedeutung zu erhalten sind, was in Teilbereichen Auswirkungen auf die Planung zur Folge haben kann.

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg i. Br., Tel. 0761/20712-0, 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.

4.2 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.

4.2.1 Allgemeine Bestimmungen:

4.2.1.1 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.

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

4.2.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

4.2.1.4 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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

4.2.1.5 Zur wasserdurchlässigen Befestigung der in den Bauvorschriften genannten Flächen (Wegeflächen, Stellplätze, Garagenzufahrten etc.) werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

4.2.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

4.2.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

4.2.2.1 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 zwischen zu lagern).

4.2.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

- 4.2.2.3 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.
- 4.2.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- 4.3 Grundwasserschutz**
- 4.3.1 Im Interesse des Grundwasserschutzes, der Grundwasserneubildung und der Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen sollte jeder Grundstückseigentümer auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von unverschmutztem Niederschlagswasser vorsehen.
- 4.3.2 Nicht zulässig sind wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen punktuelle oder linienförmige Versickerungen, wie z.B. Sickerschächte und Drainagen.
- 4.3.3 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann auch in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung verwendet werden. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, dass je 50 qm Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.
- 4.4 Altlastenverdachtsflächen**
- 4.4.1 Im Zuge der flächendeckenden historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen wurde die Altlastenverdachtsfläche ehemalige Druckerei/Verlag Ott, Flst. Nr. 4011, Breisacher Str. 11, Obj.-Nr. 04023, festgestellt. Bei der erweiterten historischen Erhebung wurde die Fläche mit dem Handlungsbedarf „belassen zur Wiedervorlage“ bewertet. Bei einer Nutzungsänderung des Geländes in eine sensible Nutzung (z.B. Wohnen) werden voraussichtlich technische Untersuchungen zur Klärung des Altlastenverdachts erforderlich.
- 4.4.2 Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche muss mit Verunreinigungen des Auffüll- und Erdmaterials gerechnet werden. Um die ordnungsgemäße Verwendung des Materials sicherzustellen, sind auch bei kleineren Erdarbeiten vor einer Verwendung oder Deponierung andernorts entsprechende Untersuchungen des Erdmaterials erforderlich.
- 4.5 Abfallentsorgung**
- 4.5.1 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).
- 4.5.2 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.

- 4.5.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 4.5.4 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.
- 4.6 Baugrund**
Die Niederterrasse stellt i.a. einen guten Baugrund dar; im Bereich des Tiefgestades muss jedoch z.T. mit setzungsempfindlichen Lockergesteinen gerechnet werden.
- 4.7 Abwasser**
Außer den Niederschlagswässern sind alle sonstigen Abwässer in die bestehende Schmutzwasserleitung abzuleiten.
- 4.8 Verbandssammler**
Innerhalb des westlichen Plangebiets befindet sich die Trasse des Verbandssammlers des Abwasserzweckverbandes Weilertal. Die Trasse ist im Bebauungsplan als Leitungsrecht gekennzeichnet. Bei einer Bebauung der angrenzenden bergseits befindlichen Grundstücke und insbesondere beim Bau der geplanten Tiefgarage ist der Verbandssammler zu sichern. Die Arbeiten sind zu gegebener Zeit in enger Abstimmung mit dem Betriebsingenieur des Zweckverbandes auszuführen.
- 4.9 Energieversorgung**
Das Energieversorgungsunternehmen ist berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlusskabel auf die Grundstücke zu verlegen.
- 4.10 Allergene Pflanzen**
Das Gesundheitsamt empfiehlt, bei der Bepflanzung auf Bäume und Sträucher zu verzichten, von denen eine allergene Belastung ausgehen kann (z.B. Hasel, Erle, Birke, Weide)
- 4.11 Baumschutzsatzung**
Auf die jeweils gültige Baumschutzsatzung der Stadt Neuenburg am Rhein wird hingewiesen.

Neuenburg am Rhein, den 04.11.2002



Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de



Der Planverfasser

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) mit örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.



(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, 07.08.2003

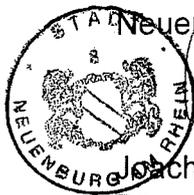
Joachim Schuster

Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 15.08.2003.

Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) mit örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 15.08.2003 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31.12.2006.



Neuenburg am Rhein, 20.01.2004

Joachim Schuster

Bürgermeister