

12.06.1995

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zur Neufassung des Bebauungsplans
"Kaibenäckerle" im Ortsteil Grißheim, Stadt Neuenburg am Rhein**

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. **Ausschluß bzw. allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen** (§ 1 (6) BauNVO)
 - 1.1.1.1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
 - 1.1.1.2. In den Dorfgebieten (MD) sind Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
 - 1.1.2. **Ausschluß oder Einschränkungen zulässiger Nutzungen** (§ 1 (5,9) BauNVO)
 - 1.1.2.1. In den Dorfgebieten (MD) sind Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 4 und Nr. 9 BauNVO (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Tankstellen) ausgeschlossen.
 - 1.1.3. **Garagen und Nebenanlagen** (§§ 12, 14 BauNVO)
 - 1.1.3.1. Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen allgemein, in den rückwärtigen Grundstücksteilen außerhalb der überbaubaren Flächen als Ausnahme zulässig.
 - 1.1.3.2. Überdachte Stellplätze dürfen ab Hinterkante Gehweg gestellt werden.
- 1.2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO, § 73 LBO)
 - 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 Gehweg- bzw. Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut beträgt:

6,50 m (2 Vollgeschosse = II)
4,50 m (2 Vollgeschosse = I+ID)

Bezugspunkt ist die jeweilige Straßenoberkante an der Mitte des Gebäudes.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zur Neufassung des Bebauungsplans
"Kaibenäckerle" im Ortsteil Grißheim, Stadt Neuenburg am Rhein**

- 1.2.1.2. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe muß über Oberkante Straße mindestens 0,80 m und darf höchstens 0,90 m betragen.
- 1.3. **Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)**
(§ 23 BauNVO)
- 1.3.1. In den Dorfgebieten (MD) richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben bzgl. der Stellung auf dem Grundstück nach den Regelungen des § 34 BauGB hierzu sowie ergänzend nach den in den Nutzungsschablonen getroffenen Festsetzungen.
- 1.3.2. Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,00 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge sind als Ausnahme zulässig.
- 1.4. **Abgrabungen und Aufschüttungen**
- 1.4.1. Abgrabungen sind unzulässig.
- 1.4.2. Aufschüttungen dürfen eine Höhe von maximal 0,50 m über vorhandenem, natürlichem Gelände erreichen.
- 1.5. **Lärmschutzmaßnahmen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 1.5.1. Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Grundstücken (Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen) ist gemäß der 'Lärmtechnischen Untersuchung' (Beller Consult, Freiburg, Mai 1994) ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Gebäudeaußenbauteilen sicherzustellen.
- 1.5.2. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen richten sich nach dem - aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels - zu erreichenden resultierenden Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Die entsprechenden Werte sind in der Planzeichnung eingetragen.
2. **GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**
(§ 73 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB)
- 2.1. **Dächer**
- 2.1.1. Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Sattel- oder Walmdächer mit Dachüberstand herzustellen.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zur Neufassung des Bebauungsplans
"Kaibenäckerle" im Ortsteil Grißheim, Stadt Neuenburg am Rhein**

- 2.1.2. Für die Dacheindeckung sind nichtglänzende Materialien in roten bis braunen Farbtönen zu verwenden. Wellfaserzement und Dachpappe sind nicht zugelassen.
- 2.1.3. Dachaufbauten sind auf Dächern mit mindestens 30° Dachneigung 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.
- 2.3. Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Außenanlagen
(§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
- 2.3.1. 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.
- 2.3.2. Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, insbesondere zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude, sind als Grünflächen bzw. Gärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.4. Einfriedigungen
- 2.4.1. Einfriedigungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m und entlang sonstiger Grundstücksgrenzen maximal 1,00 m hoch über Gehwegoberkante bzw. natürlichem Gelände sein.
- 2.4.2. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,30 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten.
- 2.4.3. Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.
3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- 3.1. Badenwerk
- 3.1.1. Innerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung sind nur Bauwerke zulässig, bei denen der Mindestabstand nach DIN VDE 0210 von 3,00 m zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten ist.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zur Neufassung des Bebauungsplans
"Kaibenäckerle" im Ortsteil Grißheim, Stadt Neuenburg am Rhein

- 3.1.2. Für die Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens sind die Bauwerkshöhen in den Schnitten der Antragspläne, bezogen auf Meter über NN anzugeben.
- 3.1.3. Bei den Bauvorhaben, wo Grundstücke vom Freileitungsschutzstreifen berührt werden, ist die Badenwerk AG am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.
- 3.1.4. Bei den in den Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölzen sollte es sich um kleinkronige Strauch- und Baumarten handeln, damit später keine Rückschnitte wegen des zu den Leiterseilen einzuhaltenden Mindestabstandes nach DIN VDE 0210 von 2,50 m vorgenommen werden müssen.
- 3.2. Erdaushubbeseitigung
- 3.2.1. Im Sinne der Bestrebungen, Erdaushub zu vermeiden, ist bei Gebäudeerweiterungen eine Unterkellerung zu vermeiden, bzw. der Baugrubenaushub sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück verbleiben und darauf wieder eingebaut werden.
- 3.3. Abwasser (Schmutz- und Oberflächenwasser)
- 3.3.1. Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation des Stadtteils Grißheim mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Sulzbach in Grißheim abzuleiten.
- 3.3.2. Häusliche und betriebliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser und unverschmutztes Kühlwasser in den Regenwasserkanal abzuleiten.
- 3.3.3. Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben durch das Stadtbauamt abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeinde aufzubewahren.
- 3.3.4. 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 bzw. nach DIN 1986 Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden, die stets zugänglich sein müssen.
- 3.3.5. Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist, kann im Bereich der Grundstücke auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zur Neufassung des Bebauungsplans
"Kaibenäckerle" im Ortsteil Grißheim, Stadt Neuenburg am Rhein

werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

3.3.6. Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit wie möglich, auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen, Abstellplätze und sonstige Flächen 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.

3.3.7. Die Entwässerungssatzung der Stadt Neuenburg ist anzuwenden.

3.4. ~~Wehrbereichsverwaltung V~~
 (Hinweise gelten nur, solange der Militärflugplatz Bremgarten besteht)

3.4.1. Die §§ 12 ff. LuftVG sind einzuhalten. Die Planunterlagen aller Einzelbauvorhaben, die innerhalb des Planungsgebietes eine Höhe von 227,02 m ü NN überschreiten, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Wehrbereichsverwaltung V - militärische Luftfahrtbehörde - zur Zustimmung vorzulegen.

3.4.2. Die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG sind genehmigungspflichtig. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukrans vom Unternehmer bei der Wehrbereichsverwaltung V als militärische Luftfahrtbehörde zu beantragen.

3.4.3. Es wird darauf hingewiesen, daß mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und mit Rechtsansprüchen gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Geändert im Rahmen des Anzeigeverfahrens gemäß Verfügung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vom 28.01.1997.

3.5. Fernmeldeanlagen

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Freiburg, Postfach 20, in 79095



[Handwritten signature]

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zur Neufassung des Bebauungsplans
"Kaibenäckerle" im Ortsteil Grißheim, Stadt Neuenburg am Rhein**

Freiburg, Dienststelle Planungsstelle L, Telefon
07 61/2 84-61 60, so früh wie möglich, mindestens 6 Mo-
nate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Neuenburg am Rhein, den 12.06.95.

Der Bürgermeister



[Handwritten signature]

Der Planverfasser

BÜRO FÜR ARCHITECTUR UND STÄTTESBAU
KÖRBER, BARTON, ...
DIPLO-INGENIEURE FÜR ARCHITECTUR UND STÄTTESBAU
7098 FREIBURG - SCHWARZEN TORRING 12
TELEFON 0761/36875-0
TELEFAX 0761/36875-17

[Handwritten signature]

Auflagen/Maßgaben erfüllt

Freiburg, den 27. Aug. 1997
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Anzeige bestätigt
mit Auflagen/Maßgaben

Freiburg, den 28. Jan. 1997
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



[Handwritten signature]
Brenneisen



[Handwritten signature]
gez. Lögler
begl. Brenneisen

3.4 Bauschutzbereiche

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Bremgarten.
Wenn die Bezugshöhe nach § 12 Absatz 3 Nr. 1 a Luftverkehrsgesetz von
ca. 237,02 m über NN nicht überschritten wird, ist eine besondere luft-
rechtliche Zustimmung nicht erforderlich.

Sollten die Bezugshöhen von einzelnen Bauvorhaben oder Baustellenein-
richtungen wie Kräne oder ähnliches überschritten werden, ist eine
Zustimmung bzw. Genehmigung des Regierungspräsidiums Freiburg als
zivile Luftfahrtbehörde erforderlich. Das "Merkblatt für die Errichtung
einer Baustelle innerhalb eines Bauschutzbereiches" ist hierbei zu
beachten (siehe Anlage).

Ergänzt im Rahmen des Anzeigeverfahrens gemäß Verfügung des Landrats-
amtes Breisgau-Hochschwarzwald vom 28.01.1997.



[Handwritten signature]