

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))
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)
- 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 „Lochgarten“ 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)
 - 1.1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
 - 1.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
 - 1.1.2.1 Nebenanlagen gem. § 50 (1) LBO im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster und in den speziell ausgewiesenen Zonen zulässig.
 - 1.1.2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme im Plangebiet zulässig.
 - 1.1.3 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)
 - 1.1.3.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur an den speziell gekennzeichneten Standorten (Ga, Ca, St) zulässig.
 - 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 Es werden in der Planzeichnung für jedes Baufenster maximale Traufhöhen in NN festgesetzt:
 - 1.2.1.2 Die maximale Traufhöhe in NN bezieht sich auf den Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Unterkante Sparren.
 - 1.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)
 - 1.3.1 Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,00 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge können als Ausnahme zugelassen werden.

- 1.4 **Pflanzgebote, Pflanzbindungen** (§ 9 (1) Nrn. 25a, b BauGB)
- 1.4.1 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind einheimische hochstämmige Obst- und Laubbäume zu pflanzen.
- 1.4.2 Auf allen Baugrundstücken ist pro 300 m² Grundstücksfläche unter Anrechnung etwaiger Pflanzgebote ein einheimischer hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.
- 1.5 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.5.1 Flachdachgaragen sind mit einer 20 cm hohen Erdschicht zu bedecken und als Rasenfläche anzulegen.
- 1.5.2 Die auf den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude anfallenden Niederschlagswässer sind auf den privaten Grundstücken einer Versickerung zuzuführen.
- 1.5.3 Die Oberflächenversickerung hat entweder breitflächig über belebte Bodenschichten oder über die Einleitung in eigens hierfür angelegte Rasenmulden (mit Überlauf in die Kanalisation) zu erfolgen. Wenn eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen werden kann, ist auch eine Ableitung auf angrenzende unbebaute Flächen zulässig.
- 1.5.4 Nicht zulässig sind wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen.
- 1.5.5 Wegflächen (außer dem Erschließungsstich), Stellplätze und Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen) 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 Abgrabungen dürfen eine Höhe von maximal 0,50 m unter natürlichem Gelände erreichen und sind im Bauantrag darzustellen.
- 1.6.2 Aufschüttungen im Bereich der Gebäude 1 und 2, sowie 11 - 13 dürfen eine Höhe von maximal 0,50 m über natürlichem Gelände erreichen und sind im Bauantrag darzustellen.
- 1.6.3 Aufschüttungen im Bereich der Gebäude 3-5 und 10 dürfen eine Höhe von maximal 1,00 m über natürlichem Gelände erreichen und sind im Bauantrag darzustellen.
- 1.6.4 Aufschüttungen im rückwärtigen Bereich der Gebäude 6 - 9 dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m, über natürlichem Gelände, gemessen an der rückwärtigen Hauswand, erreichen und sind im Bauantrag darzustellen.
- 1.6.5 Im Bereich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft („Riese“) sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Ausgenommen davon sind die nach Ziffer 1.6.4 für Aufschüttungen im rückwärtigen Bereich der Gebäude 6 - 9 benötigten Flächen.

1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Die im Plan festgesetzte Fläche ist mitsamt der dort angesiedelten Lebensgemeinschaften zu erhalten und in ihrem derzeitigen naturnahen Zustand zu belassen (Vgl. Ziff. 1.6.5). Ausgenommen davon sind die nach Ziffer 1.6.4 für Aufschüttungen im rückwärtigen Bereich der Gebäude 6 - 9 benötigten Flächen.

1.7.2 Die im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft („Riese“) für Aufschüttungen nach Ziffer 1.6.4 in Anspruch genommenen Flächen sind nach Abschluß der Baumaßnahmen mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Ein naturnaher Zustand ist, entsprechend der vorhandenen Riese wiederherzustellen, und anschließend zu erhalten.

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. Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckungsmaterialien nicht zugelassen.

2.1.2 Dacheindeckungen sind in Braun- oder Rottönen auszuführen.

2.1.3 Dachflächen von Doppelhäusern müssen die gleiche Firsthöhe und die gleiche Dachneigung (s. Plan) 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 und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.2.1 Werden Nebenanlagen nicht in das Hauptgebäude einbezogen, sind sie mit einer dem Dach des Hauptgebäudes entsprechenden Eindeckung und Dachneigung zu versehen.

2.2.2 Garagendächer sind mit einer dem Hauptgebäude in Form, Farbe und Material entsprechenden Dacheindeckung oder als begrünte Flachdächer (Vgl. Ziff. 1.5.1) auszubilden.

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

2.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, insbesondere zwischen Haupterschließungstich und Gebäude - ausgenommen Flächen nach Ziff. 1.5.5 der Bebauungsvorschriften - sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

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

2.4.2 Am Gebäude angebrachte Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

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

2.5.1 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.

2.5.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2.5.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zugelassen.

2.6 Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

2.6.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück sind zwei Stellplätze erforderlich, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum untergebracht sein muß bzw. 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 Aufgrund der im Plangebiet vorliegenden Kiesböden dürfen nur unverschmutzte Oberflächenwässer der Versickerung zugeführt werden. Um die angestrebte Versickerung der unverschmutzten Niederschlagswässer gewährleisten zu können, sind die vorhandenen Böden in ihrer Struktur zu erhalten.

3.2.1.2 Bei Baumaßnahmen ist insofern 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.

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

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

3.2.1.5 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urlandes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

- 3.2.1.6 Zur wasserdurchlässigen Befestigung der in den Bebauungsvorschriften genannten Flächen (Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten etc.) werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 3.2.1.7 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.2.1.8 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 **Grundwasserschutz**
- 3.3.1 Im Interesse des Grundwasserschutzes, der Grundwasserneubildung und der Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist jeder Grundstückseigentümer verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von unverschmutztem Niederschlagswasser vorzusehen.
- 3.3.2 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 qm Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.
- 3.4 **Abfallentsorgung**
- 3.4.1 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).
- 3.4.2 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.
- 3.4.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

- 3.4.4 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.
- 3.5 **Abwasser**
- 3.5.1 Es wird empfohlen, sonstige häusliche Abwässer in die bestehende Schmutzwasserleitung abzuleiten.
- 3.6 **Oberflächenentwässerung**
- 3.6.1 Der Eigentümer des Hauses Nr. 9, in dessen rückwärtigen Bereich Aufschüttungen bis zu 1,50 m zulässig sind, hat im Baugesuch nachzuweisen, daß durch geeignete bautechnische Maßnahmen das Oberflächenwasser schadlos abgeführt wird, und nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke unterbleiben.
- 3.7 **Energieversorgung**
- 3.7.1 Das Energieversorgungsunternehmen ist berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.
- 3.8 **Immissionen**
- 3.8.1 Da in der Nähe des Plangebiets landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen, sind durch deren Bewirtschaftung gelegentliche Immissionen (z.B. Geräusche durch Maschinenarbeiten) zu erwarten und zu tolerieren.
- 3.9 **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, Ressort BZN 64, Postfach 20, 79095 Freiburg, Tel. 0761/ 284-6610, so früh wie möglich, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
- 3.10 **Baumschutzsatzung**
- Auf die jeweils gültige Fassung der Baumschutzsatzung der Stadt Neuenburg am Rhein wird hingewiesen.
- 3.11 **Wasserrechtliche Vorschriften**
- Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Hohlenbachverband/Schliengen. Insofern sind die fort geltenden Schutzbestimmungen einzuhalten.
- 3.12 **Baugrunduntersuchungen**
- Wegen des im Gebiet anliegenden Niederterrassenschotters werden vom Geologischen Landesamt Freiburg Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Neuenburg am Rhein, den 24. 06. 96



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körber • Barton • Fahle
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN
SCHWABENTORRING 12 • 79095 FREIBURG
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser