

ERGÄNZTE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Seite 1 von 6

Folgende Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans „Sandroggen“ vom 22.06.1984 (Satzungsbeschluss), genehmigt am 28.02.1985, in der Fassung der 2. Änderung finden für den Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung keine Anwendung:

- § 11 Dachform / Dachneigung / Dachdeckung
- § 12 Einfriedigungen
- § 13 Grundstücksgestaltung

Die folgenden Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“. Die Abgrenzung des Änderungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung.

Alle anderen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sandroggen“ vom 22.06.1984 (Satzungsbeschluss), genehmigt am 28.02.1985, in der Fassung der 2. Änderung gelten unverändert.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

§ 2 wird ergänzt:

Ausnahmen und Befreiungen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (5) BauNVO, §§ 1-11 BauNVO)

(...)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

§ 5 wird ergänzt:

**Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

(...)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO):

Für Hauptgebäude gelten folgende maximale Trauf- und Gebäudehöhen (TH/GH):

Bei Dachneigungen von 0 bis 6°:	GH max. 8,00 m
Bei Dachneigungen von 20° bis 50°:	TH max. 7,00 m GH max. 9,50 m

Bezugspunkte der Festsetzungen der Hauptgebäude:

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhe gilt die Oberkante der Mitte der Mühlenstraße in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen).

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußersten Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante bzw. bei Flachdächern der höchste Punkt der Dachbrüstung/Dachaufkantung.

§ 18 wird ergänzt:

§ 18

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

1. Wegeflächen, Stellplätze und Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine etc.) auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die aus funktionalen Gründen oder aus Gründen des Grundwasserschutzes eine andere Befestigung erfordern, wie z.B. Flächen mit intensivem LKW-Verkehr und Abstellflächen für LKW.
2. Flachdächer und flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen, sofern diese nicht als Terrassen oder Wegeflächen genutzt werden.

§ 19 wird ergänzt:

§ 19

**Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist unter Anrechnung bestehender Bäume ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

2 HINWEISE

2.1 Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

2.2 Artenschutzrechtliche Hinweise

Zum vorbeugenden Schutz von baumhöhlenbewohnenden Vögeln und Fledermäusen sind Baumfällungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar bei frostfreier Witterung zulässig.

2.3 Bodenschutz / Altlasten:

Die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion ist zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes -Bodenschutz- und Altlastengesetz. Nach § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Boden zu achten.

2.3.1 Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urlandes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

- 2.3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden
- 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).
 - Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker, aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
 - Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
 - Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.4 Denkmalschutz, Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.5 Hochwasser

Teilbereiche des Plangebiets können bei Hochwasserereignissen von Überflutungen betroffen sein. Auf die Hochwassergefährdung und damit verbunden auf den § 78 WHG wird hingewiesen; eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die künftigen Bebauung (Einzelfallvorhaben) die Verbote des § 78 Abs. 1 Nrn. 2 bis 7 WHG zum Schutz für Überschwemmungsgebiete gelten und zu beachten sind. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt:

Nr. 2: die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches,

Nr. 3: die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,

Nr. 4: das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,

Nr. 5: die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,

Nr. 6: das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,

Nr. 7: das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen,

Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage (§ 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG) kann gem. § 78 Abs. 3 WHG nur dann ausnahmsweise genehmigt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird
oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Dies ist jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Intensive Abstimmungen zwischen dem Bauträger und den zuständigen Behörden werden empfohlen.

2.6 Gewässerrandstreifen

Rechtsgrundlage:

- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 104 und 128 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (GBl. S. 777).

Auf die Regelungen zu Gewässerrandstreifen wird hingewiesen. Im Gewässerrandstreifen ist u.a. verboten:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

2.7 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.8 Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

- Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von pleistozänen Talauenschottern der Neuenburg-Formation.
- Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
- Ein ausreichender Sicherheitsabstand zwischen der durch das Plangebiet verlaufenden Hangkante und einer Bebauung sollte eingehalten werden.

2.9 Hinweis der bnNETZE GmbH

Das Verfahrensgebiet wird durch eine Niederspannungsfreileitung für die Versorgung der benachbarten Anwesen mit elektrischer Energie überspannt. Gemäß § 53 Abs. 4 Satz 2 LBO ist daher eine Anhörung der bnNETZE GmbH im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Kenntnissgabe- und Genehmigungsverfahren erforderlich.

2.10 Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III B des hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „WSG-Neuenburg TB Grißheim II“ (WSG Nr.: 315132). Die entsprechenden Schutzvorschriften sind zu beachten.

Neuenburg am Rhein, den 29. Mai 2017



Joachim Schuster, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

1 18

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.

(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, 05. Juli 2017

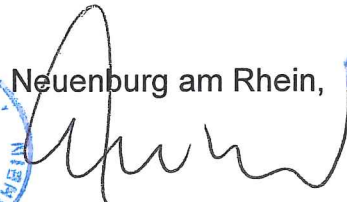

Joachim Schuster
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 12. Juli 2017

Die Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 12. Juli 2017 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31. Dez. 2020

Neuenburg am Rhein, 13. Juli 2017


Joachim Schuster
Bürgermeister

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ vom 22.06.1984 (Satzungsbeschluss), genehmigt am 28.02.1985, in der Fassung der 2. Änderung.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Dachform / Dachneigung / Dachdeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 3.1.1 Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis max. 50° sowie Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis max. 6°. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen, siehe planungsrechtliche Festsetzungen, § 18.
- 3.1.2 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Breite von Dachaufbauten darf insgesamt max. 50 % der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 3.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen (Haupt- und Nebengebäude) nicht zugelassen.
- 3.1.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

3.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 3.2.1 Die nicht versiegelten Flächen der privaten Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.
- 3.2.2 Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

3.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 3.3.1 Tote Einfriedungen (Mauern, Zäune etc.) dürfen in einer Tiefe von 2,50 m, gemessen ab Hinterkante des angrenzenden öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg bzw. Straße, wenn kein Gehweg vorhanden), nicht höher als 0,80 m sein.
- 3.3.2 Lebende Einfriedungen (Hecken) dürfen in einer Tiefe von 2,50 m, gemessen ab Hinterkante des angrenzenden öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab

Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg bzw. Straße, wenn kein Gehweg vorhanden), nicht höher als 1,50 m sein.

- 3.3.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
3.3.4 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.
3.3.5 Tote und lebende Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

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

- 3.4.1 Pro Gebäude ist max. eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
3.4.2 Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäudefläche (Fassade oder Dach) aufweisen.

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

Auf den privaten Baugrundstücken sind geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser schadlos 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 anzulegen.

Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickern. Ein gedrosselter Überlauf in den Klemmbach ist zulässig.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWG-A 138 zu bemessen.

Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Rigo- len, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.

Das Regenwasser aus dem Überlauf einer Zisterne ist in der angeschlossenen Versickerungsanlage entsprechend zu versickern.

Neuenburg am Rhein, den 29. Mai 2017



Joachim Schuster, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwarzenortring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

L J.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.

(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, **05. Juli 2017**



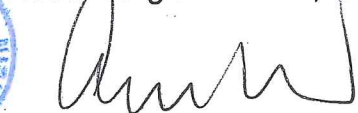
Joachim Schuster
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom **12. Juli 2017**

Die Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurden damit am **12. Juli 2017** rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am **31. Dez. 2020**

Neuenburg am Rhein, **13. Juli 2017**



Joachim Schuster
Bürgermeister