

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414);
- 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 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 **Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

1.2.1 **Gebäudehöhen** (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.1.1 Als maximale Traufhöhe gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes werden 4,50 m bei 2 Vollgeschossen (I+ID) festgesetzt.

1.2.1.2 Als maximale Gebäudehöhe gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes werden 11,0 m festgesetzt.

1.3 **Garagen und Carports** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb des Baufensters zulässig. Garagen sind so zu errichten, dass zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenöffnung ein Stauraum von 5,0 m eingehalten wird.

1.4 **Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.5 **Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge bis zu 1,00 m sind zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 1.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
Die Zahl der Wohnungen wird im Allgemeinen Wohngebiet WA für *Einzelhäuser* auf maximal 2 je Gebäude festgesetzt.
- 1.7 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**
- 1.7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Aufschüttungen eine Höhe von max. 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau nicht überschreiten.
- 1.7.2 Zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen sind Abgrabungen bis zu 1,5 m unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 30% der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 m ab Hauskante zulässig.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.8.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.
- 1.8.2 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.
- 1.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
- 1.9.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger mittelkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (altbewährte Sorten) und fünf Sträucher zu pflanzen und zu pflegen.
- Artenempfehlung:
Bäume: *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus torminalis* (Elsbeere).
Größe: 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
- Sträucher: *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball).
Größe: 2 x verpflanzt, 60-100cm

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695).

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

2.1.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist in den allgemeinen Wohngebieten 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 **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 vom 22.03.1999 anzulegen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

2.1.2 Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickern.

2.1.3 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 ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.

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

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

2.2 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden. 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 (Zufahrt) untergebracht werden kann.

2.3 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.3.1 Die Hauptdächer im allgemeinen Wohngebiet sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30-45° herzustellen. Die Dacheindeckung ist in Ziegeln aus Ton oder Beton in roter bis rotbrauner Tönung oder in Anthrazit herzustellen.

2.3.2 Die Dächer von Nebenanlagen, Carports und Garagen sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 ° oder als Flachdächer und flachgeneigte

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Dächer bis maximal 7° mit Begrünung herzustellen.

2.3.3 Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt zwei Drittel der Länge der jeweils zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortsgängen muss, gemessen von der jeweiligen Außenkante Dach, mindestens 1,50 m und zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche mindestens 1,00 m betragen.

2.3.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

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

Einfriedigungen dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m und zu den übrigen Grundstücksgrenzen nicht höher als 2,0 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.5 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

2.6 Außenantennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen. Satellitenantennen müssen farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) angepasst werden.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Telefon 0761/207-120, 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 und gewährleisten, dass insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet wird.

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.
- 3.2.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Ureländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.2.1.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.2.1.6 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 Abfallentsorgung**
- 3.3.1 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).
- 3.3.2 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.
- 3.3.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

3.3.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu erfolgen.

3.4 Fernmeldetechnische Versorgung

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 AG, T-Com Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

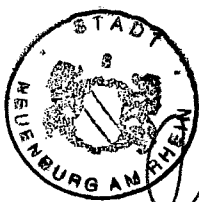
3.5 Wasserschutzgebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der weiteren Schutzzone (Zone III B) des fachtechnisch bereits abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen III und IV des Zweckverbandes Hohlebach Kandertal liegt. Es ist beabsichtigt das Wasserschutzgebietsverfahren noch in 2005 abzuschließen.

3.6 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 (3) mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

Stadt Neuenburg am Rhein, den **13. Juni 2005**



[Handwritten signature]
Der Bürgermeister

fahlestadtplaner

Schwabenring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/96875-1, Fax 0761/96875-17
info@fahle-stadtplanung.de, www.fahle-freiburg.de

[Handwritten signature]
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, 14.06.2005

Joachim Schuster
Bürgermeister

h.

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 17.06.2005.

Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) mit örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 17.06.2005 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31.12.2008.



Neuenburg am Rhein, 15.08.2005

Joachim Schuster
Bürgermeister

h.