

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 4. Bebauungsplanänderung.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich:

1 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BAUGB; BAUNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- 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)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.10.2008 (GBl. S. 343)

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Ziffer 1.2.1.4 wird hinzugefügt:

1.2.1.4 Höhe baulicher Anlagen im WA 4

1.2.1.4.1 Als maximale Gebäudehöhe (GH) im allgemeinen Wohngebiet WA 4 werden 12,20 m bei 4 Vollgeschossen = IV (III + IA) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen Gehweg- bzw. Straßenoberkante und der jeweiligen oberen Dachbegrenzungskante.

1.2.1.4.2 Solaranlagen, Lüftungs- und Aufzugsschächte dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

Ziffer 1.2.2 wird hinzugefügt:

1.2.2 **Überschreitung der Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,72.

Ziffer 1.6 wird hinzugefügt:

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

1.6.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

Die bisherigen Gestaltungsfestsetzungen, Ziffer 2 des Bebauungsplans „Freiburger Straße Nord I“ finden auf den Deckblattbereich keine Anwendung. Statt dessen werden ergänzend zum zeichnerischen Teil folgende örtliche Bauvorschriften für den Deckblattbereich (WA 4) erlassen:

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617); zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252).

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1.1 Die Dächer im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind als Flachdächer auszubilden und extensiv zu begrünen.

2.1.1.2 Tiefgaragendächer sind außerhalb der überbauten Flächen zu begrünen. Öffnungen zur Belüftung und Belichtung von Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen.

2.1.2 Attikageschoss (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.2.1 Gemäß der Festsetzung in der Planzeichnung IV (III+IA) ist das oberste Geschoss als Attikageschoss auszubilden, wobei der einseitige Rücksprung gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses mindestens 1,50 m betragen muss. Der Rücksprung ist an der südlichen oder westlichen Gebäudeseite auszuführen. Im Bereich der Treppenhäuser kann auf den Rücksprung verzichtet werden.

2.1.3 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

2.1.3.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

2.1.4 Müllbehälterstandorte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Müllbehälterstandorte sind durch Bepflanzungen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke aus öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen.

2.1.5 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

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

Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.1.7 **Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

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

2.1.8 **Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird auf mindestens 1,27 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet. Von der Gesamtzahl der sich ergebenden Stellplätze sind mindestens 10% oberirdisch herzustellen.

3 **HINWEISE**

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den dem Plangebiet straßenseitig gegenüberliegenden Flächen Landwirtschaft betrieben wird und daher mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Staub oder Maschinengeräuschen zu rechnen ist, welche als ortsüblich hinzunehmen sind.

Neuenburg am Rhein, den 1. Mai 2009



Der Bürgermeister - Stellvertreter

fahlestadtplaner

Schwabenring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-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, 22.06.2009

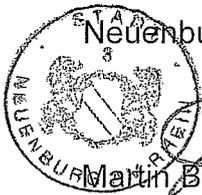
Martin Buck

Bürgermeister-Stellvertreter

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 26.06.2009.

Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) mit örtlichen Bauvorschriften wurde damit am 26.06.2009 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31.12.2012.



Neuenburg am Rhein, 29.06.2009

Martin Buck

Bürgermeister-Stellvertreter