

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) i. F. der letzten Änderung, gemäß § 244 (2) Satz 1 BauGB finden die vor dem 20.07.2004 geltenden Vorschriften des BauGB Anwendung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) i.d.F. der letzten Änderung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1.1 Art und Maß der Nutzung, Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 1, 2 und 6 BauGB)

1.1.1 Auf dem zur Abrundung einbezogenen Grundstück ist nur die Errichtung von Wohngebäuden in Form von Einzelhäusern sowie von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen i. S. von § 14 (1) BauNVO zulässig.

1.1.2 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,50 m, gemessen zwischen Straßenoberkante und Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut. Für Dachaufbauten ist auf einer Länge von max. zwei Dritteln der Gebäudelänge eine Traufhöhe von max. 5,80 m, gemessen zwischen Straßenoberkante und Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut des Dachaufbaus, zulässig.

1.1.3 Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

1.2.1 Entsprechend der beigefügten Pflanzenliste ist auf den Baugrundstücken je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger heimischer Obst- oder Laubbaum und zwei standortheimische Sträucher zu pflanzen.

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

1.2.3 Auf dem in der Planzeichnung festgesetzten flächenhaften Pflanzgebot sind zur Ortsrandeingrünung hochstämmige heimische Obst- oder Laubbäume und standortheimische Sträucher entsprechend der Pflanzenliste im Anhang anzupflanzen. Die im Rahmen der Ortsrandeingrünung gepflanzten Gehölze werden auf das Pflanzgebot nach Ziffer 1.2.1 angerechnet.

1.3 Maßnahmen für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforder-

derlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art (z.B. Beachtung der DIN 4109 - Schalldämmwerte für Außenbauteile, Schallschutzfenster) sein oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den lärmabgewandten Gebäudeteilen liegen.

Für die Einbeziehungssatzung sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung angegeben. Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohngebäuden, bzw. Büro- und anderen Räumen sind die folgenden für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße $R'_{w, res}$ nach der DIN 4109 einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in db (A)	Resultierende Schalldämmmaße in db(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) i. d. F. der letzten Änderung.

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 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 versickert werden. 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.

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

2.2 Dachgestaltung

- Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 35 – 45° zu versehen. Nebengebäude, Carports und Garagen sind mit einem Satteldach von mindestens 20° oder mit einem begrünten flachgeneigten bzw. begrünten Flachdach zu errichten.
- Satteldächer sind mit Ziegeln aus Ton oder Beton in roter bis brauner Tönung zu decken.
- Dachaufbauten sind als Schlepp- oder Satteldachgauben bis zu zwei Drittel der Länge der jeweils zugehörigen Trauflänge zulässig.

2.3 Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Straßen sind Einfriedigungen maximal bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

2.4 Stellplatzerhöhung

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.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 – Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/20712-0, Fax: 0761/20712-11), unverzüglich fernmündlich und schriftlich 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 Urgeländes 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).
- 3.3.1.1 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.
- 3.3.1.2 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 3.3.1.3 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 Bebauungsplangebiet 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 die von der Einbeziehungssatzung „Hügelheimer Straße“ betroffenen Flächen in Neuenburg-Zienken in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Neuenburg-Grißheim für den Tiefbrunnen 2 liegen. Die Maßgaben der zu diesem WSG bestehenden Wasserschutzgebietsverordnung vom 12.08.1997 sind zu beachten. Aus dieser Sachlage ergeben sich Ge- und Verbote für bestimmte Handlungen und Nutzungen, unter Umständen bedarf es für bestimmte Handlungen und Nutzungen einer förmlichen Befreiung von den Verboten der genannten Wasserschutzgebietsverordnung.

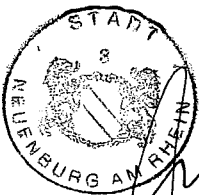
3.6 Landwirtschaft

Um das Plangebiet herum liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, durch deren Bewirtschaftung landwirtschaftliche Emissionen wie z.B. Lärm, Geruch und Staub hervorgerufen werden können. Diese Emissionen sind von den Anrainern daher zu erwarten und als ortsüblich hinzunehmen.

3.7 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Die Luftbildauswertung ergab Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Im Untersuchungsgebiet und in dessen Nahbereich ist Artilleriebeschuss erkennbar. Im Nahbereich wurden Gebäude zerstört. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass sich Blindgänger und weitere Kampfmittel im Plangebiet befinden. Im Rahmen der verkehrlichen und technischen Tiefbauarbeiten zur Erschließung des Baugebietes werden weitere Untergrunderkundungen durchgeführt.

Stadt Neuenburg am Rhein, den 26. Juni 2006



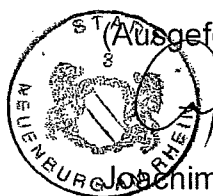
Der Bürgermeister

fahlestadtplaner


Schwabenring 17, 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 dieser Einbeziehungssatzung (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.



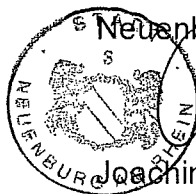
(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, den 11.07.2006


Joachim Schuster
Bürgermeister


Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 14.07.2006.

Die Einbeziehungssatzung (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) mit örtlichen Bauvorschriften wurde damit am 14.07.2006 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31.12.2009.



Neuenburg am Rhein, 04.01.2007

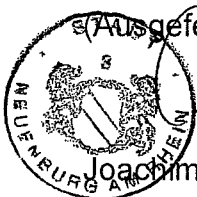

Joachim Schuster
Bürgermeister

Pflanzliste Stadt Neuenburg am Rhein

Feld-Ahorn, Maßholder	(Acer campestre)	FAh
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)	SAh
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Hb
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Hri
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crateagus laevigata)	ZWd
Eingriffeliger Weißdorn	(Crateagus monogyna)	EWd
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	Pf
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Bu
Faulbaum	(Frangula alnus)	Fb
Gewöhnliche Esche	(Fraxinus excelsior)	Es
Gewöhnlicher Liguster	(Ligustrum vulgare)	Lig
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)	Hk
Silber-Pappel	(Populus alba)	SP
Zitterpappel, Espe	(Populus tremula)	Zp
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)	VKi
Gewöhnliche Traubenkirsche	(Prunus padus)	TKi
Schlehe	(Prunus spinosa)	Sc
Stiel-Eiche	(Quercus robur)	SEi
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)	Kd
Echte Hunds-Rose	(Rosa canina)	HRo
Silber-Weide	(Salix alba)	SiW
Sal-Weide	(Salix caprea)	SaW
Grau-Weide	(Salix cinerea)	GW
Purpur-Weide	(Salix purpurea)	PW
Fahl-Weide	(Salix rubens)	FW
Mandel-Weide	(Salix triandra)	MW
Korb-Weide	(Salix viminalis)	KW
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	SHo
Winter-Linde	(Tilia cordata)	WLi
Feld-Ulme	(Ulmus minor)	FUI
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)	WS
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)	GS

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbeziehungssatzung (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, den 11.07.2006



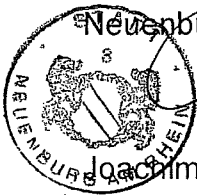
Joachim Schuster
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 14.07.2006.

Die Einbeziehungssatzung (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) mit örtlichen Bauvorschriften wurde damit am 14.07.2006 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31.12.2009.

Neuenburg am Rhein, 04.01.2007



Joachim Schuster
Bürgermeister