

Neben der Planzeichnung (Deckblatt) werden die Bebauungsvorschriften für das Grundstück Flst. Nr. 1280/1 der Gemarkung Zienken in den u.g. Ziffern geändert und ergänzt. Alle anderen textlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung.

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

## **A. Bebauungsplan**

### **II. Art der baulichen Nutzung**

§ 5 wird wie folgt geändert:

#### **§ 5**

#### **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser wird auf maximal 2 Wohnungen pro Gebäude und für Doppelhäuser auf maximal 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

### **III. Maß der baulichen Nutzung**

#### **§ 8**

#### **Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Ziffer (1) wird wie folgt geändert:

- (1) Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Ziffer (2) wird wie folgt geändert:

- (2) Es werden maximal zwei Vollgeschosse (II) mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen Oberkante Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.

Ziffer (3) wird ersatzlos gestrichen.

#### **IV. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

##### **§ 9**

##### **Bauweise**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 12 BauNVO)

Ziffer (1) wird wie folgt geändert:

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Ziffer (2) wird ersatzlos gestrichen.

Ziffer (3) wird ersatzlos gestrichen.

##### **§ 10**

##### **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

§ 10 (1) wird wie folgt geändert:

- (1) Die Festsetzung von Baugrenzen erfolgt im zeichnerischen Teil (Deckblattbereich). Diese dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge um bis zu 1,0 m überschritten werden.

§ 10 (2) wird wie folgt geändert:

- (2) Nebengebäude außerhalb des jeweiligen Baufensters sind nur bis zu einem überbaubaren Raum von 25 m<sup>3</sup> zulässig. Die Höhe von Nebengebäuden darf maximal 3,50 m betragen.

##### **§ 13**

##### **Stellplätze, Carports und Garagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Ziffer § 13 (1) wird wie folgt geändert:

- (1) Nicht überdachte, offene Stellplätze sind, mit Ausnahme der mit einem Geh,- Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche, nur zulässig zwischen der nordwestlichen Grundstücksgrenze (Flst. Nr. 1279/1) und der jeweiligen südöstlichen Baufensterflucht.

Ziffer § 13 (2) wird wie folgt geändert:

- (2) Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür speziell festgesetzten Zonen (CP, GA) zulässig. Carports sind definiert als an mindestens drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

Ziffer (3) wird ersatzlos gestrichen.

**§ 18**

**Ausnahmen und Befreiungen**

Die Ziffer wird ersatzlos gestrichen.

§ 20 wird wie folgt neu eingefügt:

**§ 20**

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche**

(§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

§ 21 wird wie folgt neu eingefügt:

**§ 21**

**Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

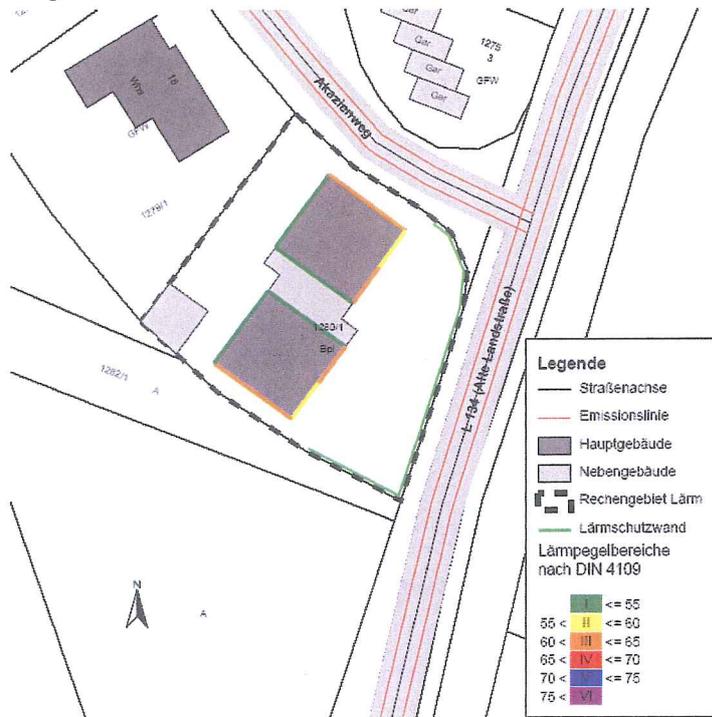
Gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil (Deckblatt) ist entlang der L 134 eine Lärmschutzwand mit einer Höhe –vertikal gemessen- von mindestens 2,70 m und höchstens 3,0 m zu errichten. Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der L 134 gemessen an der Fahrbahnmitte. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,50 m betragen (siehe Planzeichnung). Die Lärmschutzwand muss ein Mindestschalldämmmaß von > 24 dB(A) (Gruppe B3) und einen absorbierenden Mindestwert ( $DL_A$ ) von 4-7 dB (A) (Gruppe A 2) aufweisen.

Im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art sein (z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern) oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche im nachfolgenden Plan angegeben. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen, müssen die für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile (siehe Tabelle) gemäß (DIN 4109) eingehalten werden.

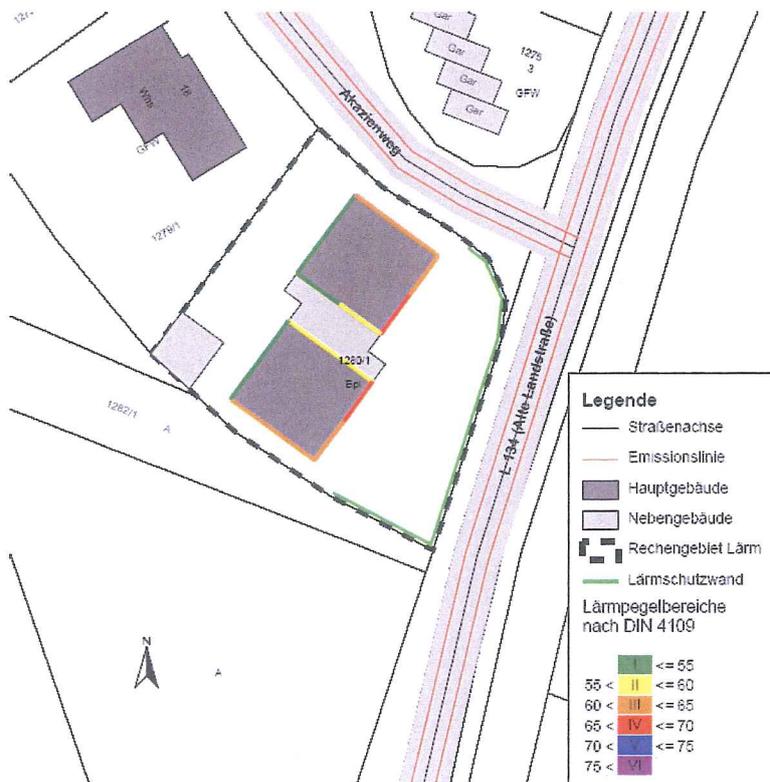
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Resultierendes Schalldämmmaß dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66-70	40	35

Lageplan mit flächenhafter Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (siehe hierzu Lärmprognose Ing. Büro Fichtner Water & Transportation vom November 2013)

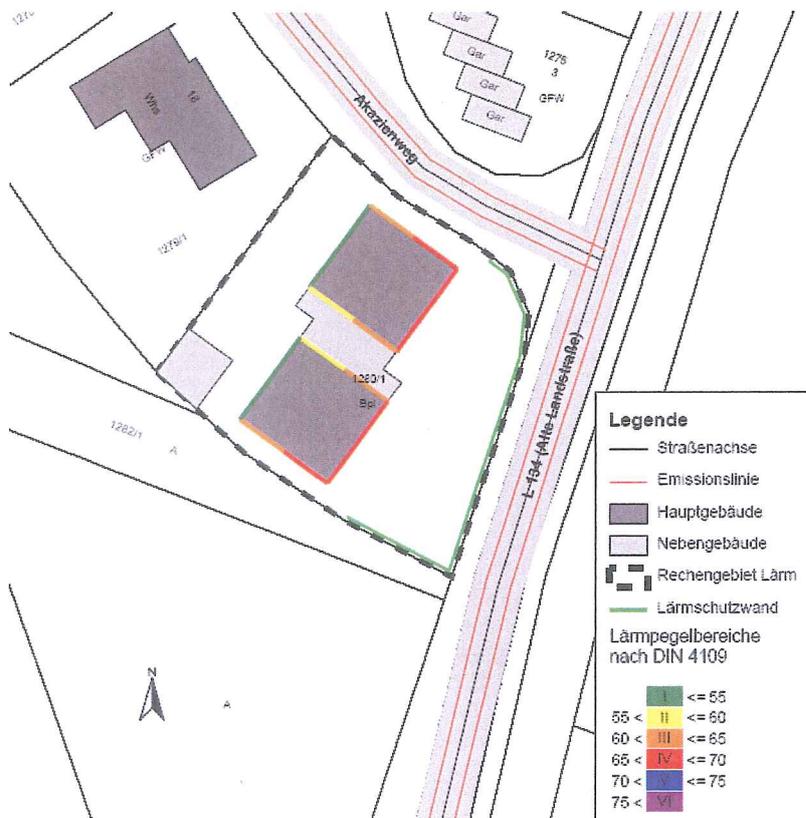
**Erdgeschoss**



**1.Obergeschoss**



2. Obergeschoss



§ 22 wird wie folgt neu eingefügt:

**§ 22**

**Unzulässigkeit baulicher Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände**

**§ 9 (2) BauGB)**

Im Änderungsbereich (Deckblattbereich) ist das Wohnen solange unzulässig, bis die unter § 21 (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) 1. Absatz zu errichtende Lärmschutzwand in der erforderlichen Art und Höhe erstellt ist. Die Lärmschutzwand ist dauerhaft zu erhalten.

### Zusätzliche Hinweise für den Bereich der Bebauungsplanänderung

#### **Wasserschutzgebiet**

Das Grundstück Flst. Nr. 1280/1 der Gemarkung Zienken liegt im Wasserschutzgebiet III B für den Tiefbrunnen II in Grißheim. Die einschlägigen Bestimmungen hierzu sind zu beachten.

#### **Denkmalschutz**

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 -Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

#### **Geotechnik**

Im Plangebiet sind als Baugrund nach vorläufiger Geologischer Karte unter Decklehm und lokalen Auffüllungen quartäre Niederterrassen-Schotter des Rheins mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit zu erwarten. Die etwa 10 m hohe Geländestufe im Westen des Plangebietes markiert den Übergang von der Niederterrasse zur Rhein-Niederung, wo Talschotter und Auensande zu erwarten sind.

In der Rhein-Niederung ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserflurabständen zu rechnen. Die Niederterrassen-Schotter bilden i. A. einen gut tragfähigen Baugrund, können aber setzungsempfindliche Lagen (z. B. Schlufflinsen) enthalten. Für Neubau-Maßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **Geotopschutz**

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse [http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus\\_uebersicht](http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht) (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

#### **Bohrungen**

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

### **Erdgas- und Stromversorgung**

Ein Erdgas-Leitungsnetz besteht im Stadtteil Zienken derzeit nicht. Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie kann aus dem bestehenden Niederspannungs-Freileitungsnetz sichergestellt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt.

### **Begrünung Lärmschutzmauer**

Die zu erstellende Lärmschutzmauer kann zusätzlich durch rankende und/oder kletternde Gehölze begrünt werden. Empfehlung: Hedera helix (Efeu), Lonicera periclymenum (Wald-Geisblatt), Parthenocissus i.S. (Wilder Wein), Wisteria sinensis (Blauregen), Polygonum aubertii (Knöterich).

### **Löschwasserversorgung**

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) wird eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt. Diese beträgt 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden Löszeit. Die geforderte Löschwassermenge steht auch länger als 2 Stunden zur Verfügung, da das Ortsnetz über einen Hochbehälter versorgt wird.

### **Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr**

Die Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr nach VwV - Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4) ist sicherzustellen.

### **Zugänge und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge**

Für Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten zu schaffen.

### **Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationslinien der Telekom vermieden werden. Die Bauausführenden müssen sich unbedingt zum Zeitpunkt der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Kabel bei der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom wird die Verlegung neuer Kabel innerhalb und voraussichtlich auch außerhalb des Planbereiches erforderlich. Dies kann erst nach Kenntnis der letztendlich vorgesehenen Bebauung beurteilt werden.

Für unsere rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) so früh als möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen an: Deutsche Telekom Technik GmbH Rs PTI 31 Postfach 10 03 65 79122 Freiburg.

Stadt Neuenburg am Rhein, den 24. MRZ. 2014

  
Der Bürgermeister  
Joachim Schuster

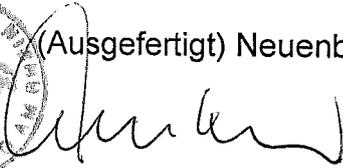
**fsp** stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabenring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

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

(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, 31. MRZ. 2014

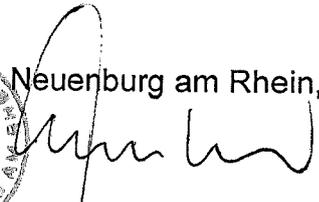
  
Joachim Schuster  
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 11. APR. 2014 .

Die Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften wurde damit am 11. APR. 2014 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31. Dez. 2017 .

Neuenburg am Rhein, 14. JULI 2014

  
Joachim Schuster  
Bürgermeister

Nach Maßgabe der Begründung werden für den Änderungsbereich (Deckblatt) die örtlichen Bauvorschriften in Ziffer 1.1.1.1 geändert. Alle anderen örtlichen Bauvorschriften (Neufassung) werden für den Änderungsbereich unverändert übernommen und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung.

## 1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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

#### 1.1.1 Dächer von Haupt- und Nebengebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Ziffer 1.1.1.1 wird wie folgt geändert:

- 1.1.1.1 Im Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel- oder Walmdach aus Tonziegel herzustellen. Die Dachneigung wird zwischen 20° und 40° festgesetzt.

Stadt Neuenburg am Rhein, den **24. MRZ. 2014**



Der Bürgermeister  
Joachim Schuster

**fsp.stadtplanung**

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

Der Planverfasser

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



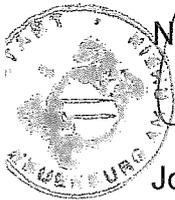
(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, 31. MRZ. 2016

Joachim Schuster  
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 11. APR. 2016

Die Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften wurde damit am 11. APR. 2016 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31. Dez. 2017



Neuenburg am Rhein, 14. JULI 2016

Joachim Schuster  
Bürgermeister