

07.11.1994

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zur Neufassung des Bebauungsplans der Stadt Neuenburg am Rhein im Stadtteil Steinenstadt "Malzacker"

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (BauGB, BauNVO)
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1.1 **Ausnahmen - Ausschluß und allgemeine Zulässigkeit** (§ 1 (6) BauNVO)
 - 1.1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) zulässig. Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.
 - 1.1.1.2 **Garagen** (§§ 12 BauNVO)
 - 1.1.1.2.1 Einzel-, Doppel- und Tiefgaragen sowie notwendige Stellplätze sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und der ausgewiesenen Garagenzonen zulässig. Sammelgaragen (GGa) sind auf die dafür ausgewiesenen Garagenzonen beschränkt.
 - 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO, § 73 LBO)
 - 1.2.1 **Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage** (§§ 9 (1) Nr.1, (2) BauGB, 18, 20 (1) BauNVO, 73 LBO)
 - 1.2.1.1 Als maximale Traufhöhen zwischen der Gehweg- bzw. Straßsenoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/ Oberkante Dachhaut werden festgesetzt:
 - 4,50 m bei bis zu 2 Vollgeschossen (I und I+ID),
 - 6,50 m bei 2 Vollgeschossen (II)
 - 9,50 m bei 3 Vollgeschossen (III)
 - 12,00 m bei 4 Vollgeschossen (IV).
 - 1.2.1.2 Der Erdgeschoßfußboden darf maximal 0,60 m über Oberkante Straße liegen.
 - 1.2.2 **Garagen innerhalb der Baugrenzen** (§ 21a, § 23 (2) BauNVO)
 - 1.2.2.1 Wenn Garagen innerhalb der Baugrenzen nachgewiesen werden, kann die Geschoßfläche als Ausnahme um bis zu 10 m² erhöht werden. Gleichzeitig darf das Baufenster

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zur Neufassung des Bebauungsplans der Stadt Neuenburg am Rhein im Stadtteil Steinenstadt "Malzacker"

um bis zu 1,5 m in jede entsprechend der Bauweise und den Abstandsvorschriften nach LBO möglichen Richtung erweitert werden.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§§ 22, 23 BauNVO)

1.3.1 Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,0 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge sind als Ausnahme zugelassen. Auf die weitere Ausnahme für Garagen innerhalb von Baugrenzen in Nr. 1.2.2.1 wird hingewiesen.

1.4 Pflanzgebote, Pflanzbindungen
(§ 9 (1) Nrn. 25a, 25b BauGB)

1.4.1 Entsprechend dem im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgebot für Bäume sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (z.B. Linde, Kastanie, Nuß, Apfel, Kirsche).

1.4.2 Die öffentliche Fläche an der Hauptstraße kann für 1 Zufahrt pro Haus unterbrochen werden.

1.5 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

1.5.1 Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen sind Abgrabungen bis zu 1,00 m unter natürliche Geländeoberkante auf einer maximalen Länge von 30 % der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Breite von 2,00 m ab Hauskante (ohne Böschung) zulässig.

1.5.2 Aufschüttungen dürfen eine Höhe von maximal 0,50 m über natürlichem Gelände erreichen.

1.6 Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

1.6.2 Innerhalb der Sichtfelder sind Bäume, Lichtmasten u.ä. zulässig, sofern sie wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, nicht die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer verdecken.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zur Neufassung des Bebauungsplans der Stadt Neuenburg am Rhein im Stadtteil Steinenstadt "Malzacker"

1.7 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 1.7.1 Die nachfolgend aufgeführten und im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Leitungsrechte sind von baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten:

<u>BEGÜNSTIGTE</u>	<u>ART</u>	<u>UMFANG</u>
hintenliegende Grundstücke (an der Hauptstraße)	Leitungsrecht	Verlegung und Unterhaltung aller zur Ver- und Entsorgung notwendigen Leitungen

1.8 Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- 1.8.1 Im Bereich der straßenbegleitenden Grünfläche entlang der Hauptstraße ist pro Grundstück eine Zufahrt zulässig.

2. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 73 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dächer

- 2.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Sattel- und Walmdach mit Dachüberstand und dunkler (roter bis rotbrauner) Dacheindeckung herzustellen. Wellfaserzement und Dachpappe sind nicht zugelassen.
- 2.1.2 Dachaufbauten sind auf insgesamt maximal zwei Drittel der jeweiligen Trauflänge zugelassen.
- 2.1.3 Tiefgaragendächer sind außerhalb von Gebäuden mit Erde abzudecken und dauerhaft zu begrünen.

2.2 Antennen (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.3 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 (1) Nr. 4 LBO)

- 2.4.1 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zur Neufassung des Bebauungsplans der Stadt Neuenburg am Rhein im Stadtteil Steinenstadt "Malzacker"

2.5 Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Außenanlagen
(§ 73 (1) Nr. 5 LBO, § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.5.1 Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen.

2.5.2 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.6 Einfriedigungen

2.6.1 Einfriedigungen entlang von Straßen sowie seitliche Einfriedigungen vor der Gebäudeflucht dürfen nicht höher als 0,80 m, im übrigen Bereich nicht höher als 1,20 m über der Straßen- bzw. Gehwegoberkante sein. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Massive Einfriedigungen und Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,50 m zulässig.

2.6.2 In Straßen ohne Gehwege müssen Einfriedigungen einen Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schrammbord einhalten.

2.6.3 Die Verwendung von Stacheldraht und farbigen Kunststeinen für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

3.1.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79102 Freiburg, Telefon 07 61/2 05-27 81, 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 Fernmeldeanlagen

3.2.1 Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zur Neufassung des Bebauungsplans der Stadt Neuenburg am Rhein im Stadtteil Steinenstadt "Malzacker"

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Freiburg, Postfach 20, 79095 Freiburg, Dienststelle Planungsstelle L, Telefon 07 61/2 84-61 60, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.3 Baumschutzsatzung

3.3.1 Auf die geltende Baumschutzsatzung der Stadt Neuenburg am Rhein vom 15.03.1993 wird hingewiesen.

3.4 Wasserschutzgebiete

3.4.1 Das gesamte Plangebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet, Zone III A, für die Tiefbrunnen I und II des Zweckverbands Hohlebach-Kandertal.

Auf die einzuhaltenden Schutzbestimmungen, vor allem für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wird hingewiesen.

3.5 Verkehrsberuhigende Maßnahmen

3.5.1 Im Plangebiet weisen die Straßen zum Teil einen - nach heutigen Maßstäben - sehr großzügigen Querschnitt auf. Hier könnte durch verkehrsberuhigende Einbauten die Fahrbahnbreite reduziert werden. Art und Umfang der Verkehrsberuhigung werden ggfs. in einer späteren Detailplanung der Maßnahme geklärt.

3.6 Freileitungen

3.6.1 Im Plangebiet verlaufen 20kV-Freileitungen der Kraftübertragungswerke Rheinfelden AG. Nach Angaben des Leitungsträgers muß bei Bauvorhaben ein Abstand zwischen Leitung und Firstlinie von 3m bei mehr als 15° Dachneigung und 5m bei weniger als 15° Dachneigung eingehalten werden. Der Leitungsträger ist bei Baugesuchen in der Nähe der Leitungen zu beteiligen.

07.11.94

Neuenburg am Rhein, den

Der Bürgermeister



[Handwritten signature]

Der Planverfasser

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
KÖRBEI - PARTON - FAHLE
DIPL.-INGENIEUR FÜR ARCHITEKTEN
79099 FREIBURG - SCHWABENTORRING 12

TELEFON 07 61 / 36875-0
TELEFAX 07 61 / 36875-17

Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seine Funktionen zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Danach ist nach § 4 bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

1. Allgemeine Bestimmungen:

1.1

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

1.2

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen.

1.3

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

1.4

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

1.5

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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.

2. Bestimmungen zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden:

2.1

Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2.2

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind innerhalb des Baufeldes Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasser-durchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

2.3

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.