

## GEÄNDERTE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Seite 1 von 10

Die unter Ziffer 2. als Gestaltungsfestsetzungen erlassenen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Kreuzmattweg / Beim Bahnhof“ in der Fassung vom 17.01.1994 (Satzungsbeschluss) finden für den gesamten Bereich des Bebauungsplans keine Anwendung.

Die folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzmattweg / Beim Bahnhof“. Die Abgrenzung des Änderungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung.

Alle anderen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kreuzmattweg / Beim Bahnhof“ in der Fassung vom 17.01.1994 (Satzungsbeschluss) bzw. 21.01.1994 (Rechtskraft) gelten unverändert.

### 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung, Ziffer 1.1.1.1. wird ergänzt:

- 1.1.1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet auf Flst. Nr. 4415/5 sind im mit Nr. 1 gekennzeichneten südlichen Teil des Baufensters im Erdgeschoss Wohnungen unzulässig (§ 9 (3) BauGB, § 1 (7) BauNVO).

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung, Ziffer 1.1.1.3. wird ergänzt:

- 1.1.1.3. In der Fläche „Bahngelände“ (§ 9 (6) BauGB) sind Vergnügungsstätten aller Art nicht zulässig.

**Ziffer 1.10 wird ergänzt:**

- 1.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.10.1. Wege- und Kfz- und Fahrradstellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.
- 1.10.2. Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.10.3. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. LED-Lampen).

**Ziffer 1.11 wird ergänzt:**

- 1.11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 1.11.1. Grundrissorientierung
- Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Als lärmabgewandt sind die von der Bahnstrecke und der Straße "Beim Bahnhof" abgewandten Nordfassaden an der Schlesienstraße zu betrachten. Die übrigen Fassaden sind lärmzugewandt.
- 1.11.2. Schalldämmung der Außenbauteile
- Ab Lärmpegelbereich III sind an den Gebäuden die Umfassungsbauteile aller Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Errichtung der Gebäude in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – herzustellen. Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Die Lärmpegelbereiche sind den Anlagen 3.1 bis 3.6 (siehe Ziffer 1.11.5.) zu entnehmen.
- Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.



Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außen- lärmpegel“ (Gesamtpegel tags +3 dB(A))	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und Ähnliches
	in dB(A)	Erf. R'W, res des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

1.11.3. Belüftung von Schlafräumen

Für Schlafräume (auch Kinderzimmer), die nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind die Räume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellen. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen des Lärmpegelbereichs müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

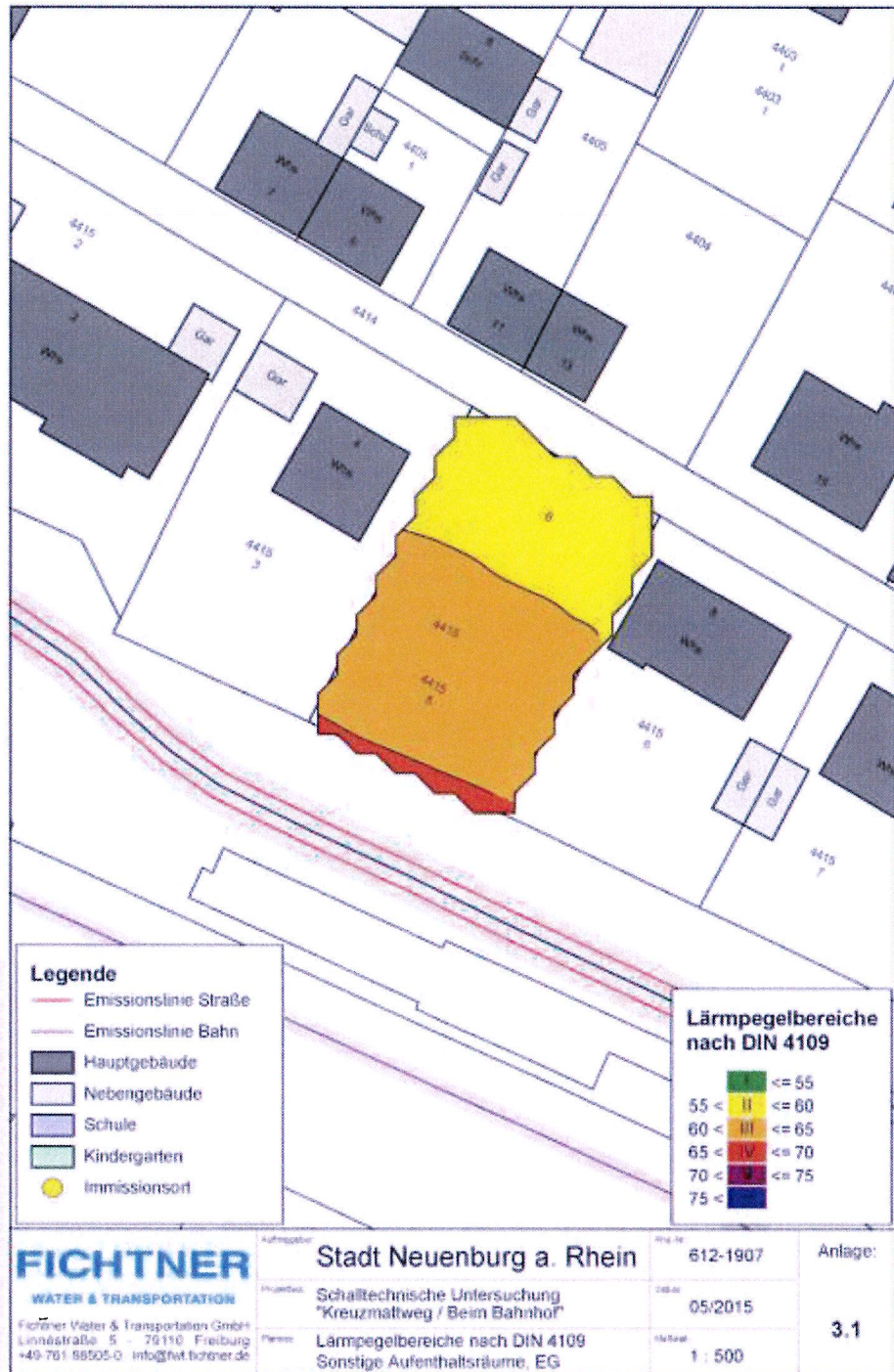
1.11.4. Außenwohnbereiche

Die Außenbereiche einer Wohnung sind grundsätzlich außerhalb des Lärmpegelbereichs IV (siehe Ziffer 1.11.5., Anlage 3.1 bis 3.3) anzuordnen. Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche ab Lärmpegelbereich IV verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich der Lärmpegelbereich III nicht überschritten wird.

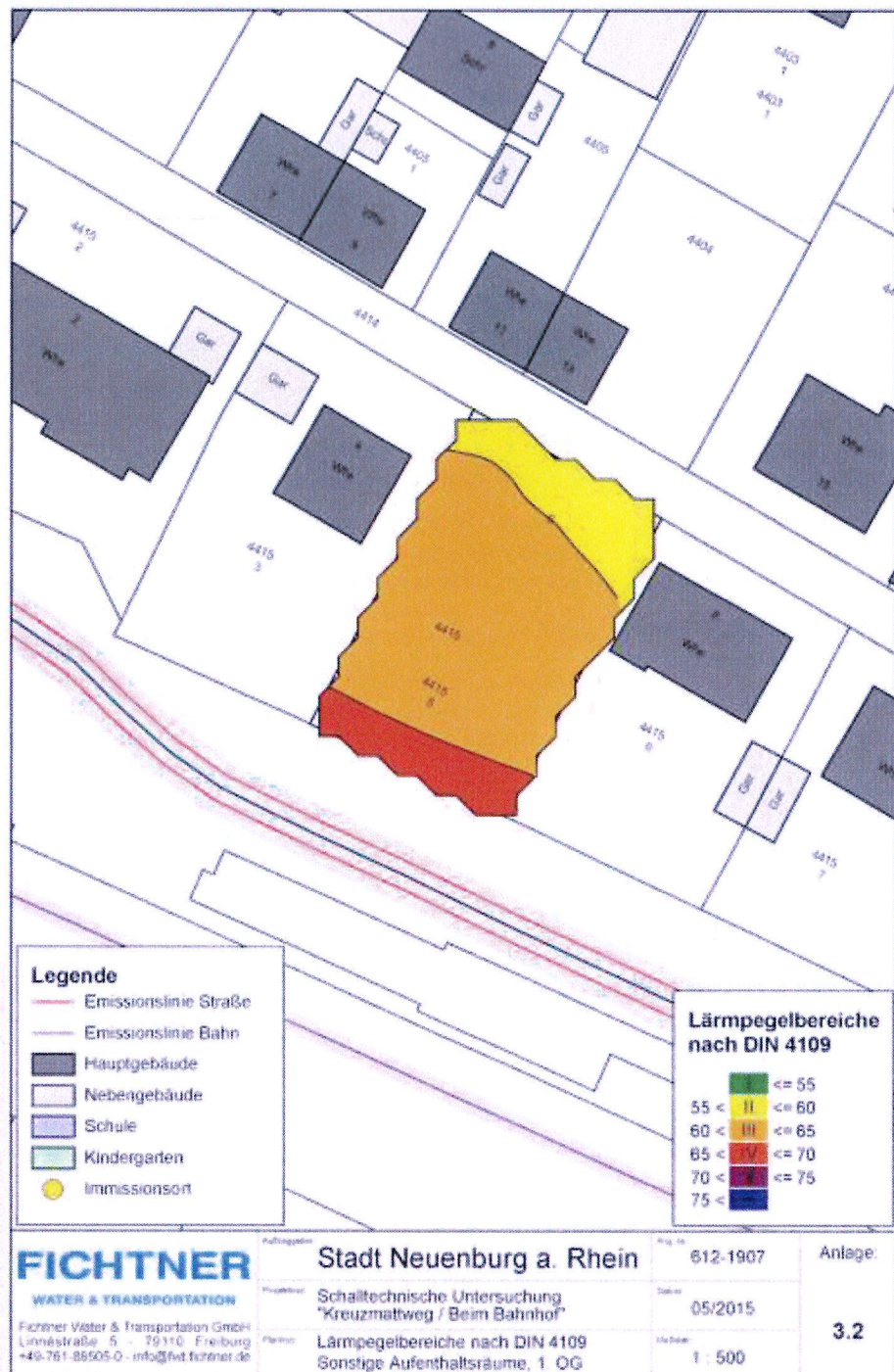
1.11.5. Lärmpegelbereiche (Anlagen 3.1 bis 3.6)

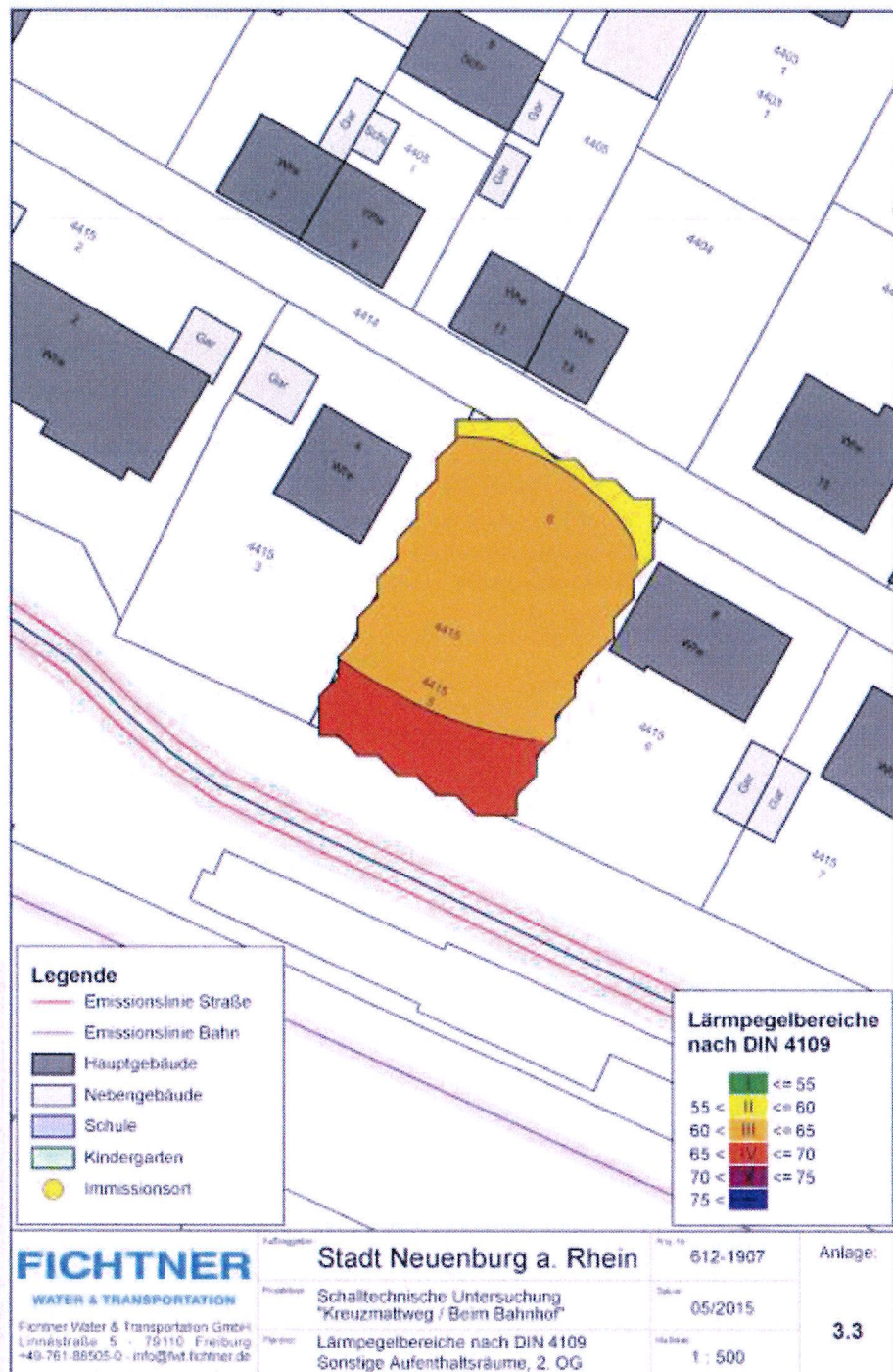
Anlage 3.1 bis 3.3: Lärmpegelbereiche für Sonstige Aufenthaltsräume (Anlage 3.1 Erdgeschoss, Anlage 3.2 1. Obergeschoss, Anlage 3.3 2. Obergeschoss)

Anlage 3.4 bis 3.6: Lärmpegelbereiche für Schlafräume (Anlage 3.4 Erdgeschoss, Anlage 3.5 1. Obergeschoss, Anlage 3.6 2. Obergeschoss)

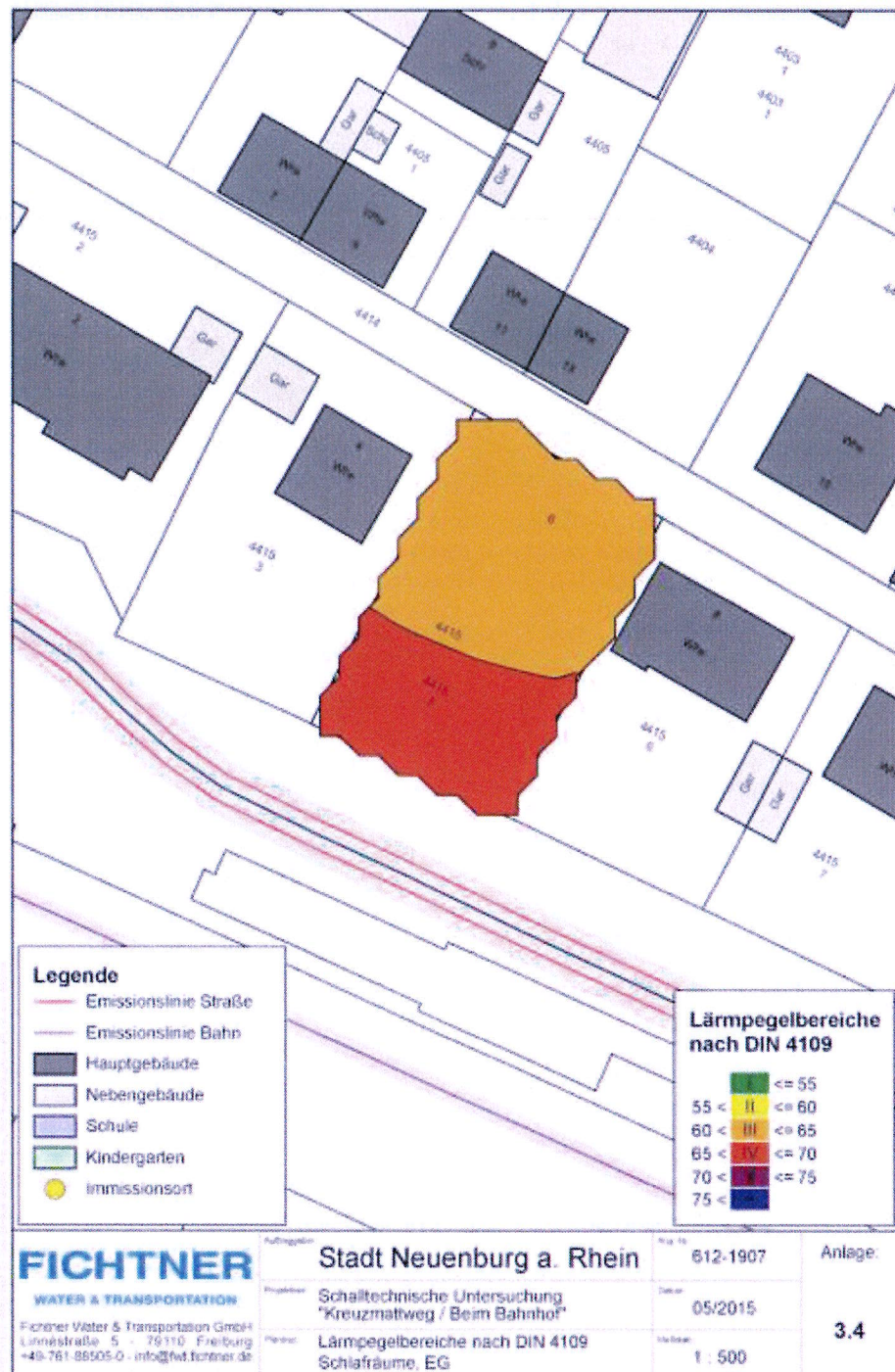


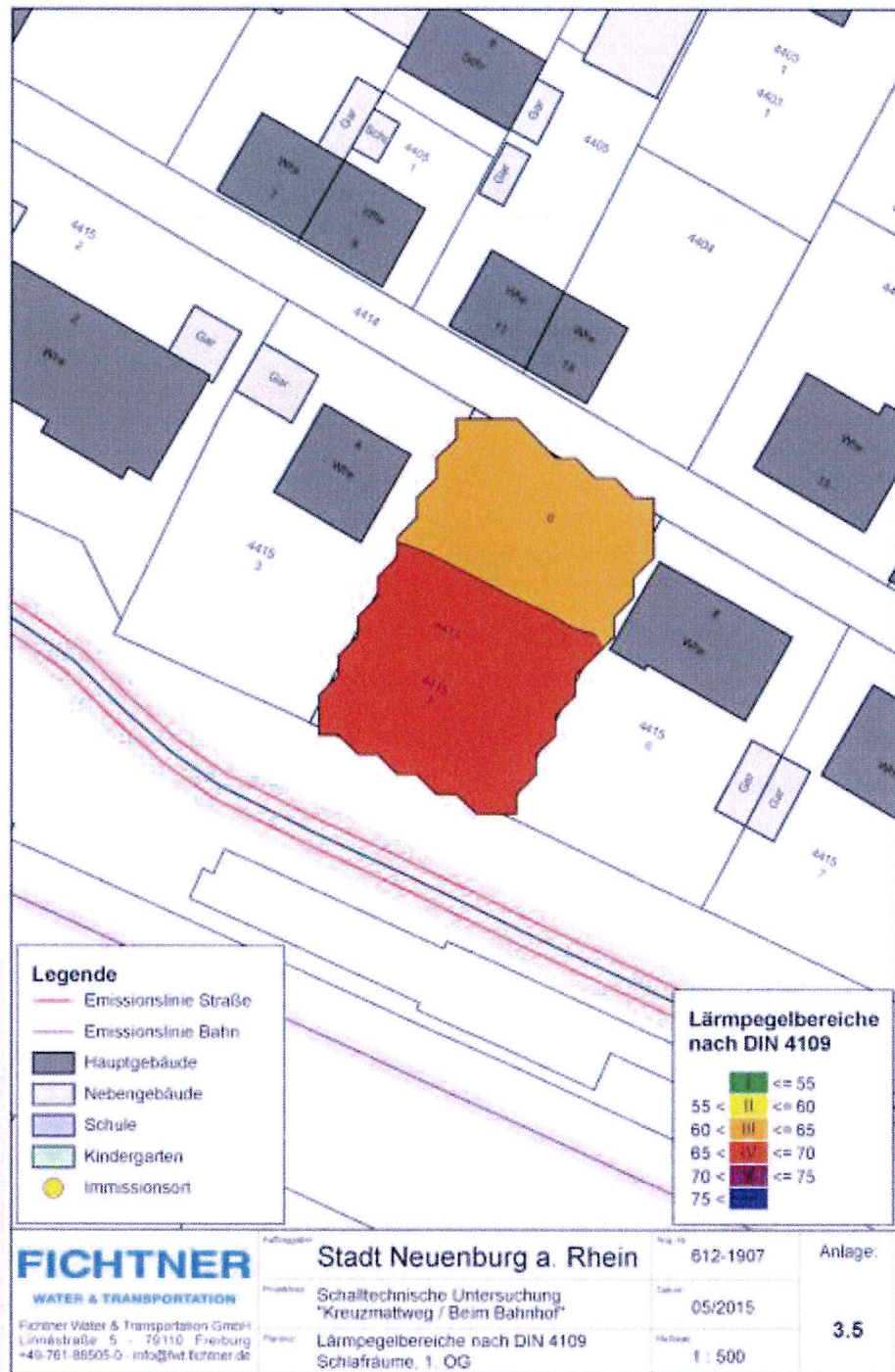




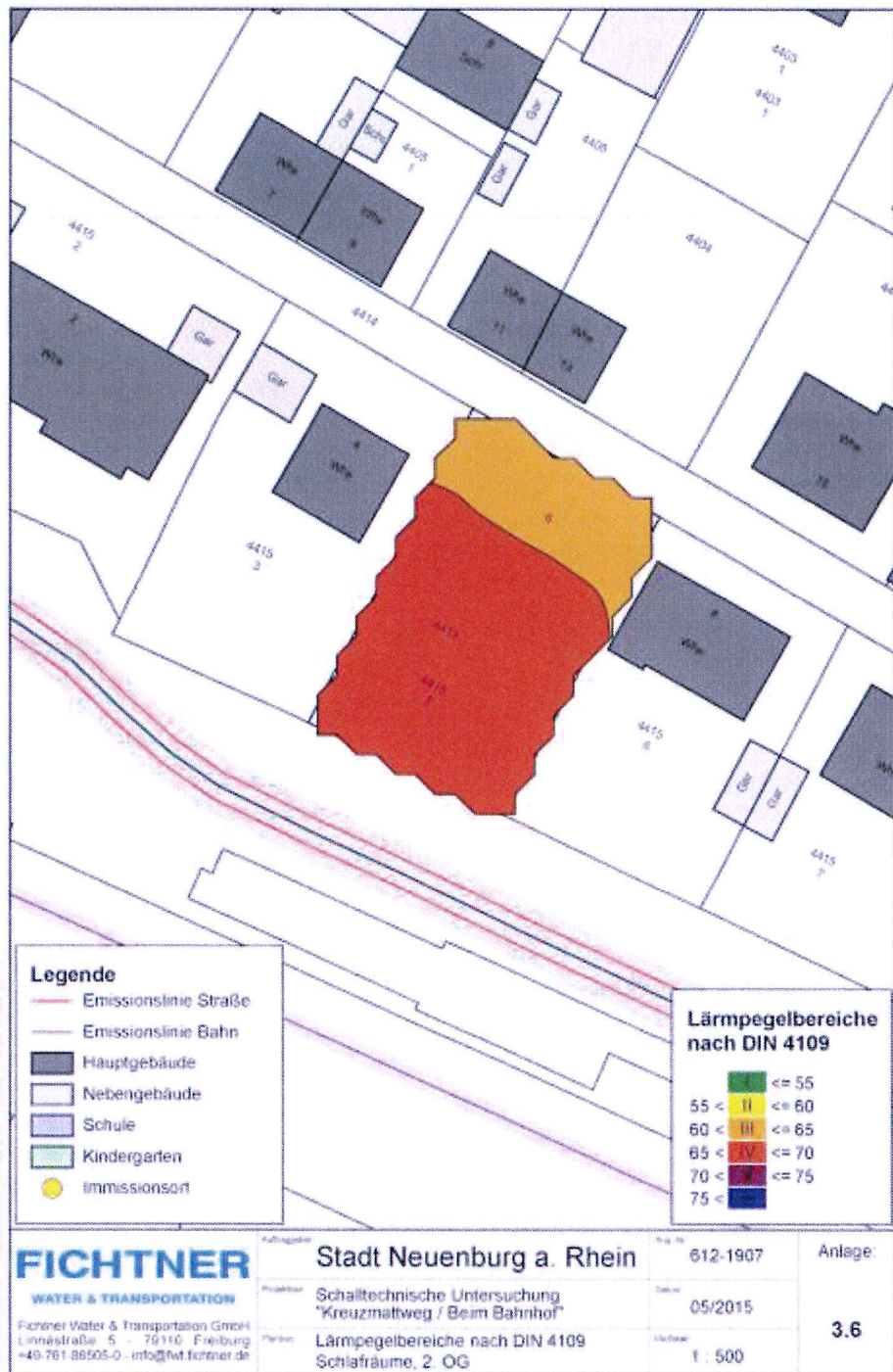












## 2 HINWEISE

### 2.1 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 2.2 Hinweise der Deutschen Bahn AG

- 2.2.1 Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.
- 2.2.2 Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.
- 2.2.3 Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.
- 2.2.4 Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Neuenburg am Rhein, den 25. Juli 2016



Joachim Schuster, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Tel: 0761 50073-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser



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



(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, **03. Aug. 2016**

  
Joachim Schuster  
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom **10. Aug. 2016**.

Die Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurden damit am **10. Aug. 2016** rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am **31. Dez. 2019**.



Neuenburg am Rhein, **06. Okt. 2016**

  
Joachim Schuster  
Bürgermeister



Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kreuzmattweg / Beim Bahnhof“ vom 17.01.1994 (Satzungsbeschluss) bzw. 21.01.1994 (Rechtskraft) in der Fassung der letzten Änderung.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

### **2.1 Äußere Gestaltung / Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° herzustellen. Untergeordnete Nebendächer und Dächer von An- und Vorbauten, die insgesamt nicht mehr als 45 % der Grundfläche des Hauptgebäudes umfassen, sind auch als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis max. 8° zulässig. Diese sind zu begrünen, sofern sie nicht als Balkone oder Terrassen genutzt werden.
- 2.1.2 Im Dorfgebiet (MD) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° herzustellen.
- 2.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen (Haupt- und Nebengebäude) nicht zugelassen.
- 2.1.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.1.5 Die Breite von Dachaufbauten darf insgesamt max. 50 % der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.

### **2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

- 2.2.1 Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an Gebäuden und nur unterhalb der Dachtraufe zulässig.
- 2.2.2 Die Größe von Einzelanlagen an Gebäuden darf maximal 1,5 m<sup>2</sup> betragen. In der Summe sind Werbeanlagen nur bis zu 5% der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.
- 2.2.3 Schrilte und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind ausgeschlossen.



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 3

### **2.3 Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

### **2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.4.1 Tote Einfriedungen (Mauern, Zäune etc.) dürfen in einer Tiefe von 2,50 m, gemessen ab Hinterkante des angrenzenden öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg bzw. Straße, wenn kein Gehweg vorhanden), nicht höher als 0,80 m sein.

Abweichend hiervon dürfen Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen, die direkt an der Bahnlinie liegen, bis zu 1,50 m hoch sein, gemessen ab Oberkante der direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg bzw. Straße, wenn kein Gehweg vorhanden).

2.4.2 Lebende Einfriedungen (Hecken) dürfen in einer Tiefe von 2,50 m, gemessen ab Hinterkante des angrenzenden öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg bzw. Straße, wenn kein Gehweg vorhanden), nicht höher als 1,50 m sein.

2.4.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.4.4 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.

2.4.5 Tote und lebende Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

### **2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

2.5.1 Pro Gebäude ist max. eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.

2.5.2 Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäudefläche (Fassade oder Dach) aufweisen.

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

Auf den privaten Baugrundstücken im Dorfgebiet (MD) und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind 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 anzulegen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

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

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 Arbeitsblatt DWG-A 138 zu bemessen.

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

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

Neuenburg am Rhein, den 25. Juli 2016



Joachim Schuster, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Schle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwarzwaldstr. 13, 70098 Stuttgart  
Tel. 07141/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser



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

(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, **03. Aug. 2016**

  
Joachim Schuster  
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom **10. Aug. 2016**

Die Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurden damit am **10. Aug. 2016** rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am

Neuenburg am Rhein, **06. Okt. 2016**

  
Joachim Schuster  
Bürgermeister

