

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der letzten Änderung. Gemäß § 244 (2) Satz 1 BauGB finden die vor dem 20.07.2004 geltenden Vorschriften des BauGB Anwendung.
- 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) vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), in der Fassung der letzten Änderung.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 **Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den in § 4 (2) und (3) BauNVO genannten Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Mobilfunkanlagen)
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.2 **Mischgebiete** (§ 6 BauNVO)

1.1.2.1 Im Mischgebiet (MI) sind von den in § 6 (2) und (3) BauNVO zulässigen Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.1.3 **Eingeschränkte Gewerbegebiete** (§ 8 BauNVO)

1.1.3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Nutzungen zulässig, die auch in einem Mischgebiet (MI) zulässig wären.

1.1.3.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind von den nach § 8 (2) und (3) BauNVO zulässigen Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Kfz-Lagerplätze
- Vergnügungsstätten

1.1.4 **Sondergebiete „großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**

1.1.4.1 **Sondergebiet SO 1 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit angegliedertem Pfandraum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.300 m². Der angegliederte Pfandraum bleibt bei der Ermittlung der Verkaufsfläche unberücksichtigt, wenn dort keine Warenpräsentation stattfindet. Der Anteil der Verkaufsfläche für Non-Food I und Non-Food II Artikel darf 25 % der zulässigen Verkaufsfläche, d. h. 325 m² Verkaufsfläche nicht übersteigen.

Non-Food I Artikel sind: Wasch- und Putzmittel, Kosmetik, Hygienepapiere, Tiernahrung und Zubehör.

Non-Food II Artikel sind: Zeitschriften/Bücher, Papier- und Schreibwaren, Blumen/Pflanzen/Düngemittel, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Geschenke, Spielwaren, Textil/Wäsche/Bekleidung/Schuhe, Lederwaren, Schirme, Tonträger, Uhren/Schmuck, Autozubehör, Gartenartikel/Camping/Sportartikel, Fotowaren/Bilderservice, Bastelbedarf, Elektroartikel.

Zulässig ist ferner ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von bis zu 50 m².

1.1.4.2 **Sondergebiet SO 2 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m². Der Vorraum (Packzone, Mall) bleibt bei der Ermittlung der Verkaufsfläche unberücksichtigt, wenn dort keine Warenpräsentation stattfindet. Der Anteil der Verkaufsfläche für Non-Food I und Non-Food II Artikel darf 25 % der zulässigen Verkaufsfläche, d.h. 400 m² Verkaufsfläche nicht übersteigen.

Non-Food I Artikel sind: Wasch- und Putzmittel, Kosmetik, Hygienepapiere, Tiernahrung und Zubehör.

Non-Food II Artikel sind: Zeitschriften/Bücher, Papier- und Schreibwaren, Blumen/Pflanzen/Düngemittel, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Geschenke, Spielwaren, Textil/Wäsche/Bekleidung/Schuhe, Lederwaren, Schirme, Tonträger, Uhren/Schmuck, Autozubehör, Gartenartikel/Camping/Sportartikel, Fotowaren/Bilderservice, Bastelbedarf, Elektroartikel

Zulässig sind in der Mall ferner ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² sowie ein weiterer Shop mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² und eine Post-Agentur mit einer Nutzfläche von 100 m². Der weitere Shop darf kein Backshop sein.

1.1.4.3 **Sondergebiet SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (Fachmärkte) mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.050 m². Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.050 m² sind nur folgende Fachmärkte mit folgenden Verkaufsflächenobergrenzen zulässig:

-Drogeriemarkt	max.	700 m ²
-Textilmarkt	max.	600 m ²
-Schuhmarkt	max.	400 m ²

- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- 1.2.1 **Höhen, Höhenlage** (§ 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB)
- 1.2.1.1 Als maximale Traufhöhe, gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes, werden festgesetzt:
- 4,50 m bei 2 Vollgeschossen (I+ID) im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
 - 6,50 m im Mischgebiet (MI) und eingeschränktem Gewerbegebiet (GEE),
- 1.2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf bei Gebäuden mit durchgehenden Pultdächern die zulässige Traufhöhe an der niedrigeren Traufseite um bis zu 1,00 m und an der höheren Traufseite um bis zu 2,50 m überschritten werden.
- 1.2.1.3 Als maximale Gebäudehöhe, gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) an der Mitte des Gebäudes und der oberen Dachbegrenzungskante, werden festgesetzt:
- 10,50 m bei 2 Vollgeschossen (I+ID) im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
 - 10,50 m im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE)
 - 12,00 m im Mischgebiet (MI)
- 1.2.1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Sockelhöhen bezogen auf die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss auf maximal 0,50 m festgesetzt. Bezugshöhe ist jeweils die den Gebäuden zugeordnete Fahrbahn, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.
- 1.2.1.5 In den Sondergebieten SO 1 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“, SO 2 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“ und SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)“ gelten als Höhenmaß die in der Planzeichnung festgesetzten vertikalen Baufenster.
- 1.2.2 **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)
- 1.2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI), eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE), Sondergebiet SO 1 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“, Sondergebiet SO 2 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“ und Sondergebiet SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)“ ist bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche mitzurechnen.
- 1.2.3 **Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, BauNVO)
- 1.2.3.1 Im Mischgebiet (MI) und Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze, Garagen und Carports nur zulässig im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Gebäudeflucht oder auf den speziell festgesetzten Garagen-, Carport-, und Stellplatzzonen (GA, CP, ST). Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Haupteerschließung (Zufahrt) erfolgt. Garagen die außerhalb der Baufenster errichtet werden, müssen zur jeweiligen Erschließungsstraße einen Abstand von 5,0 m einhalten. Garagen innerhalb der festgesetzten Garagen-, Carport- und Stellplatzzonen müssen einen Abstand von 2,0 m zur jeweiligen Erschließungsstraße (Zufahrt) einhalten.

- 1.2.3.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE), Sondergebiet SO 1 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“, Sondergebiet SO 2 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“ und Sondergebiet SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)“ sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und in den dafür vorgesehenen Stellplatzzonen (ST) zulässig.
- 1.2.3.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE), Sondergebiet SO 1 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“, Sondergebiet SO 2 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“ und Sondergebiet SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)“ sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.2.4 **Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 1.2.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.2.4.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE), Sondergebiet SO 1 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“, Sondergebiet SO 2 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“ und Sondergebiet SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)“ sind Nebenanlagen und untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen wie überdachte Einkaufswagenboxen bis zu einer Grundfläche von 30 m² auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Als Bauweise im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE), Sondergebiet SO 1 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“, Sondergebiet SO 2 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“ und Sondergebiet SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.
- 1.4 **Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Überschreitungen von Baugrenzen durch Bauteile wie Balkone und Erker bis zu 1 m zulässig.
- 1.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprünge bis zu 1 m zulässig.
- 1.4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei Baugrenzen Überschreitungen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) um bis zu 2,0 m zulässig.
- 1.4.4 Im Sondergebiet SO 1 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“, Sondergebiet SO 2 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“ und Sondergebiet SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)“ dürfen Bauteile für Technik (Lüftung etc.) das vertikale Baufenster (Baugrenze) um bis zu 1,50 m überschreiten.

1.5 **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1.5.1 Die Zahl der Wohnungen wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) für Einzelhäuser auf maximal 3 je Gebäude festgesetzt.

1.5.2 Die Zahl der Wohnungen wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) für Doppelhäuser auf maximal 2 je Doppelhaushälfte festgesetzt.

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

1.6.1 Im gesamten Plangebiet dürfen Aufschüttungen eine Höhe von max. 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau nicht überschreiten.

1.6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) sind zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen Abgrabungen bis zu 1,0 m unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 30% der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m ab Hauskante (ohne Böschung) zulässig.

1.7 **Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB)

Im Gewässerrandstreifen entlang des Klemmbachs dürfen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind die in § 68 b (4) Wassergesetz Baden-Württemberg aufgeführten Nutzungen wie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerung) unzulässig.

Gemäß § 68 b (3) WG sind im Gewässerrandstreifen Bäume und Sträucher außerhalb von Wald zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

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

1.8.1 Wegeflächen und Pkw-Stellplatzflächen sind ausschließlich mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszubilden. Dies gilt nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet/gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind die Fahrspuren, die zumindest auch dem Andienungsverkehr dienen.

1.8.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.8.3 Auf der mit F1 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Verlegung und naturnahe Gestaltung des Bachlaufes entsprechend dem Gewässerentwicklungskonzept.
- Pflanzung von einheimischen standortgerechten Ufergehölzen.

- Anlage von Versickerungsmulden zur Straßenentwässerung

Es sind mindestens 700 Sträucher und 150 Bäume zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

Bei der naturnahen Neugestaltung ist der Verlauf des neuen Bachbetts in pendelnder, geschwungener Linienführung mit Ausprägung standortspezifischer Prall- und Gleitufer anzulegen. Die Sohlbreite ist zu variieren, technische Verbauungen sind unzulässig. An mindestens drei Stellen sind Uferaufweitungen z. B. als Kolke oder Seitenarme zu gestalten. Die Prallufer sind mit Weidenspreitlagen und einer Reihe, versetzt angeordneter Böschungfußsteine (Naturblocksteinen) zu sichern. In ca. 30 m Abständen sind sohlgleiche Gurte (Steinriegel) zur Sohlsicherung in versetzter Weise anzuordnen. Das Sohlsubstrat wird entsprechend dem vorhandenen Kies-Lehm-Unterbau ausgebildet. Es sind dichtere und aufgelockerte Gehölzgruppen abwechselnd zu pflanzen, so dass auch die Entwicklung begleitender Bachröhrichte und Hochstaudenflure möglich ist.

Die detaillierte Planung der Renaturierungsmaßnahmen ist in einem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Gewässerentwicklungsplan im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu präzisieren und zeichnerisch darzustellen.

1.8.4 Auf der mit F2 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Naturnahe Umgestaltung des bestehenden Bachlaufes durch Umgestaltung der Ufer- und Sohlenbereiche;
- Pflanzung von einheimischen standortgerechten Ufergehölzen.

Es sind mindestens 30 Bäume und 150 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

Bei der Umgestaltung des alten, vorhandenen Bachbetts sind sämtliche technischen Sohl-, Ufer- und Böschungsverbauungen (z. B. Rasengittersteine) zu entfernen. Prallufer sind mit Weidenspreitlagen und Weidensteckhölzer sowie mit versetzt angeordneten, kleineren Böschungfußsteinen (Naturblocksteinen) zu sichern. Sohlgurte, Sohlsubstrat und Bepflanzung sind im Rahmen der Geländeverhältnisse analog der Neugestaltung zur Belebung des Gewässers in F1 vorzunehmen. Der gestreckte Verlauf des Gewässers ist in diesem Abschnitt nicht veränderbar.

Die Umgestaltungsmaßnahmen sind in einem landschaftspflegerischen Begleitplan darzustellen.

1.8.5 Auf den mit F4 gekennzeichneten Grünflächen können Versickerungsmulden angelegt werden. Zur Eingrünung des Plangebiets sind pro 100 m² mindestens 20 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen. Die Sohlen der Versickerungsmulden sind von jeglicher Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.8.6 Auf der mit F 5 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind zur Anlage einer Feldgehölzstruktur (wiesenartige Lichtung) mindestens 56 Bäume und 400 Sträucher zu pflanzen. Die vorhandenen Stellplatz- und Wegeflächen sind zu entsiegeln und die Gleisanlagen zu entfernen. Der Schotterkörper ist zu erhalten und als Trocken- und Ruderalbiotop zu entwickeln. Des Weiteren sind Kies- und Steinschüttungen anzulegen. Die Trocken- und Ruderalbiotope sind auf einem ca. 5

m breiten Streifen an der Ostseite der Flächen anzulegen. Auf der Fläche können auch Versickerungsmulden zur öffentlichen Straßenentwässerung angelegt werden.

- 1.8.7 Auf der mit F 6 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche können Versickerungsmulden angelegt werden. Zur Eingrünung bzw. Durchgrünung des Plangebiets sind pro 100 m² mindestens 10 Sträucher und 1 Baum zu pflanzen. Die Sohlen der Versickerungsmulden sind von jeglicher Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.9 **Pflanzgebote** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- 1.9.1 Auf der mit F3 gekennzeichneten privaten Grünfläche zur Anpflanzung von Sträuchern sind zur Eingrünung bzw. Durchgrünung des Plangebiets pro 10 m² Fläche mindestens 3 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.9.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum (2. Ordnung) und 10 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.9.3 In den Mischgebieten (MI) sind pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens 2 Bäume (2. Ordnung) und 30 Sträucher zu pflanzen. Die Parkplatz- und Straßenbäume (Pflanzgebote) innerhalb der privaten Bauflächen und die Pflanzgebote in den Flächen F4 sind anrechenbar. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.9.4 Im eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE), Sondergebiet SO 1 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“, Sondergebiet SO 2 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“ und Sondergebiet SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)“ sind pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens 2 Bäume (1. Ordnung) und 30 Sträucher zu pflanzen. Die Parkplatz- und Straßenbäume (Pflanzgebot) innerhalb der privaten Bauflächen und den Flächen F3 und F4 sind auf die o.g. Festsetzungen anrechenbar. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.9.5 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume entlang von Straßen, Wegen und Stellplätzen sind insgesamt 80 Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen. Die Anpflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlußabnahme) erfolgen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.9.6 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen. Die bei der Durchforstung und Verjüngung entfernten Gehölze sind nicht zu ersetzen.
- 1.9.7 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

1.10 **Pflanzbindungen** (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

1.10.1 Die im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung belegten Bäume innerhalb der ökologischen Ausgleichsfläche F1, im Straßenbegleitgrün der K 4946 (ehem. Bachlauf des Klemmbaches) sind zu erhalten.

1.10.2 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzliste im Anhang nachzupflanzen.

1.11 **Maßnahmen für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 (1) 24 BauGB)

1.11.1 In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Baufenstern sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen 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 straßenabgewandten Gebäudeteilen liegen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entsprechende Lärmpegelbereiche 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 einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in db (A)	Resultierende Schalldämmmaße in db(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	Bis 55	30	
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	70 - 75	45	40

HINWEIS:

Im Bereich der Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmärkte und Fachmarkt)“ werden in der Nacht durch Andienvorgänge von LKW die Richtwerte um bis zu 6,5 dB(A) überschritten. Aus diesem Grund ist zwischen der Stadt Neuenburg am Rhein und dem jeweiligen Vorhabensträger vertraglich geregelt, dass in der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr keine Andienung durch LKW erfolgen darf. Diese Regelung gilt entsprechend für alle Rechtsnachfolger.

1.11.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) werden folgende flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt:

- 60 dB(A)/m² am Tag

- 52 dB(A)/m² in der Nacht

Bei diesen Schallleistungspegeln treten keine Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm auf.

1.12 **Von Bebauung freizuhalten Flächen** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

- 1.12.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), in der Fassung 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 im Plangebiet 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 und/oder auf den mit F 4 gekennzeichneten privaten Grünflächen 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.

HINWEIS: Der östliche Teil des Plangebiets liegt in der Wasserschutzgebietszone III B. Eine direkte Versickerung in den Untergrund ohne vorherige Oberbodenpassage ist nach der Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet verboten und im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

2.1.2 Das Regenwasser der öffentlichen Erschließungsflächen ist in die hierfür vorgesehenen öffentlichen Grünflächen zu leiten und zur Versickerung zu bringen.

2.1.3 Falls für die Mulden Überläufe vorgesehen werden sollen, müssen diese direkt in den Klemmbach oder in die Regenwasserkanalisation geleitet werden. Eine direkte Einleitung des Überlaufwassers in den Untergrund ist nicht zulässig.

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

2.1.5 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.

2.1.6 Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte, Brunnen und Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind aus Gründen des Grundwasserschutzes unzulässig.

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

HINWEIS: Die Versickerung des von gewerblich oder handwerklich genutzten und befestigten Grundstücksflächen abfließenden Niederschlagswassers, bedarf im Einzelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als untere Wasserbehörde.

2.2 **Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.2.1 **Dächer**

2.2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer als Hauptdächer unter 7° Dachneigung nicht zulässig.

2.2.1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE), Sondergebiet SO 1 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmart)“, Sondergebiet SO 2 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmart)“ und Sondergebiet SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)“ sind Hauptdächer ab einer Dachneigung von 5° zulässig. Nebendächer sind auch als Flachdächer zulässig.

2.2.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) wird für Pultdächer eine Dachneigung zwischen 7 und 15° und für Satteldächer und Walmdächer eine Dachneigung zwischen 30°-45° festgesetzt.

2.2.1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) sind Dachaufbauten nur bei Dachneigungen mit mindestens 30° zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt zwei Drittel der Länge der jeweils zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

2.2.1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) muss der Abstand der Dachaufbauten zu den Orgängen, gemessen von der jeweiligen Außenkante Dach, mindestens 1,50 m und zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche mindestens 1,00 m betragen.

2.2.1.6 Im gesamten Plangebiet sind Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

2.2.1.7 Dachflächen von Doppelhäusern müssen jeweils die gleiche Dachneigung bzw. Dachform aufweisen.

2.2.1.8 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende Materialien sind im Plangebiet nicht zulässig.

2.2.2 **Attikageschoss (A)**

2.2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist bei Gebäuden mit Pultdächern 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 höheren Traufseite auszuführen.

2.2.3 **Carports, Garagen und Nebenanlagen**

2.2.3.1 Die Dächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen müssen eine Dachneigung von 15° bis 45° aufweisen oder sind bei einer Dachneigung von 0° bis 15° zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm aufweisen.

2.3 **Stellplatzverpflichtung** (§ 37 (1) und § 74 (2) Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind für Wohnungen pro Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

2.4 **Werbeanlagen** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.4.1 Im Mischgebiet (MI) sind Werbeanlagen nur bis zur Traufhöhe und einer maximalen Fläche von 4 m² zulässig.

2.4.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE), Sondergebiet SO 1 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmart)“, Sondergebiet SO 2 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmart)“ und Sondergebiet SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)“ sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von max. 10 m² zulässig. Diese dürfen die max. festgesetzte Gebäudehöhe von 12,00 m nicht überschreiten. Fahnen als Werbeanlagen sind ohne Größenbeschränkung zulässig.

2.4.3 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind ausgeschlossen.

2.5 **Einfriedigungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) dürfen Einfriedigungen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m und zu den übrigen Grundstücksgrenzen nicht höher als 2,0 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.5.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE), Sondergebiet SO 1 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmart)“, Sondergebiet SO 2 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmart)“ und Sondergebiet SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)“ dürfen Einfriedigungen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den übrigen Grundstücksgrenzen nicht höher als 2,0 m sein.

2.5.3 Massive Einfriedigungen und Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,50 m zulässig. Bezugspunkt ist die jeweilige Straßen- bzw. Gehwegoberkante.

2.5.4 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

2.6 **Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder Nutz- bzw. Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sind standortgerechte Arten zu verwenden.

2.7 **Außenantennen** (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

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

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

2.8 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

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

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Telefon 0761/70368-0, 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 Fernmeldetechnische Versorgung

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Ressort Bezirksbüro Netze Freiburg, Postfach 100365, 79122 Freiburg, so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird.

3.3 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 24.06.1991 zuletzt geändert 17.06.1997. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.3.1 Allgemeine Bestimmungen:

3.3.1.1 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.

3.3.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

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

3.3.1.4 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.

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

3.3.1.6 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.3.2 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

3.3.2.1 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.

3.3.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3.3.2.3 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.

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

3.4 **Abfallentsorgung**

3.4.1 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).

3.4.2 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.

3.4.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

3.4.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu erfolgen.

3.5 **Grundwasserschutz**

Der östliche Teil des Plangebietes liegt in Zone III B des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen II in Grißheim. Die einschlägige Wasserschutzgebietsverordnung stammt vom 12.08.1997. Die darin aufgeführten Ge- und Verbote sind zu beachten;

u.U. ist eine förmliche Befreiung durch die Untere Wasserbehörde im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald erforderlich.

3.6 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 ist mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein. Die einschlägigen Regeln der Technik ergeben sich aus der DIN 1988 und dem DVGW Arbeitsblatt W 555.

3.7 Emissionen durch die Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass im östlichen Bereich landwirtschaftliche Grundstücke anschließen, von denen landwirtschaftliche Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche) ausgehen können. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.8 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zur Wahl des Gründungshorizonts, Grundwasser u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.9 Grundwasser, Erdwärmesonden

Der östliche Teil des Planungsgebietes liegt in der der Weiteren Schutzzone (Zone III B) des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen II Grißheim der Stadt Neuenburg am Rhein.

Der Untergrund des Plangebietes besteht aus quartären Kiesen und Sanden der Niederterrasse. Die Mächtigkeit der hoch durchlässigen Kiese der jüngeren Schotter beträgt etwa 30-35 m. Darunter folgen 5-10 m geringer durchlässige sandig schluffige Kiese der Breisguschichten. Sie werden von den tertiären Ton- und Tonmergelsteine des Festgesteinsuntergrunds unterlagert.

Nach den „Ergänzenden hydrogeologischen Hinweisen zu Erdwärmesonden“ bestehen in Zone III B für Porengrundwasserleiter und vergleichbare Kluffgrundwasserleiter bei Einhaltung aller grundsätzlichen Vorschriften gemäß dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ keine hydrogeologischen Bedenken gegen die Einrichtung von Erdwärmesonden.

Bei Erdwärmesonden, die bis in das Festgestein reichen, ist grundsätzlich darauf zu achten, dass durch eine Suspensionsabdichtung des Bohrlochringraumes eine hydraulische Verbindung zwischen dem Kiesgrundwasserleiter und dem unterlagernden Festgestein sowie zwischen Klüften im Festgestein ausgeschlossen ist.

3.10 Erdgas

Das Plangebiet kann bei entsprechender Nachfrage mit Erdgas versorgt werden.

3.11 **Bepflanzung an Bahnstrecken**

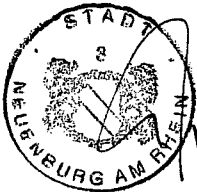
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

3.12 **Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen**

Vom Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde im Bereich des Plangebiet eine multitemporale Luftbilddauswertung mit Luftbildern durchgeführt. Ergebnis dieser Auswertung ist, dass im Plangebiet mehrere Bombentrichter lokalisiert wurden. Zusätzlich ist starker Artilleriebeschuss zu erkennen. Einzelne Bombentrichter und Granateinschläge sind aufgrund der schlechten Einsehbarkeit des Gebietes kaum differenzierbar. Bombenblindgänger, Granatblindgänger sowie sonstige Kampfmittel sind im Gebiet nicht ausgeschlossen. Insgesamt muss der Bereich als stark Kampfmittelgefährdet angesehen werden.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen werden entsprechende Erkundungen durchgeführt und evtl. auftretende Kampfmittel etc. fachgerecht entsorgt.

Stadt Neuenburg am Rhein, den 22. Mai 2006



[Handwritten signature]
Der Bürgermeister

fahlestadtplaner

[Handwritten signature]
Schwabentorring 17, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

Pflanzenliste für Pflanzgebote (gemäß Grünordnungsplan)

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100cm

Zusammensetzung:

Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelbaum bzw. Strauch je 10 Laubgehölze zulässig.

Bäume und Sträucher für ökologische Ausgleichsflächen
(Versickerungsflächen, Grünflächen, Waldsaum, Aufforstung)

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Populus nigra `Italica`	Säulenpappel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Wildkirsche
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Landschaftstypische Obst-Hochstammsorten	

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere

Viburnum lantana
Viburnum opulus
Sambucus nigra
Sambucus racemosa

Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball
Schwarzer Holunder
Traubenholunder

Bäume für die Parkplatzbepflanzung

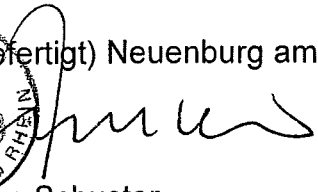
Acer campestre
Acer platanoides
Carpinus betulus
Crataegus laevigata
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Quercus rubra
Robinia pseudo. 'Monophylla'
Sorbus aria
Sorbus aucuparia

Feldahorn
Spitz- Ahorn
Hainbuche
Weißdorn
Esche
Stieleiche
Roteiche
Robinie
Mehlbeere
Eberesche

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.



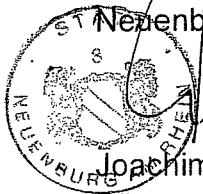
(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, 11.07.2006


Joachim Schuster
Bürgermeister

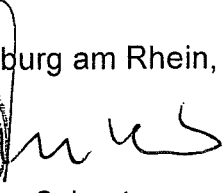
Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 14.07.2006.

Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) mit örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 14.07.2006 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31.12.2009.



Neuenburg am Rhein, 19.04.2007


Joachim Schuster
Bürgermeister