

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189))
- 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 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung 1996 (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

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

- 1 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB, BAUNVO)**
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)**
- 1.1.1 **Ausschluß bzw. Einschränkung von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 (5,6,8 und 9) BauNVO)**
- 1.1.1.1 In allen Mischgebieten sind die nach § 6 (2) Nrn. 6,7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Von den nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind auch als Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.1.2 Im Mischgebiet MI 1 sind Wohngebäude nicht zulässig.
- 1.1.1.3 Im Mischgebiet MI 3 sind nur Wohngebäude und Geschäfts- und Bürogebäude nach § 6 (2) Nrn.1 und 2 BauNVO sowie von den Nutzungen des § 6 (2) Nr. 3 BauNVO nur Beherbergungsbetriebe zulässig.
- 1.1.2 **Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**
- 1.1.2.1 Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster sowie im Bereich der jeweilig gekennzeichneten Tiefgaragen- und Stellplatzzonen (TGA, ST) zulässig.
- 1.1.2.2 Ebenerdige Garagen und Stellplätze sind zudem nur in den straßenseitigen Grundstücksbereichen bis zur rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig.
- 1.1.2.3 Die Festsetzung unter Ziffer 1.1.2.2 bezieht sich nur auf die neu anzulegenden Erschließungsstraßen und nicht auf die bestehende Straße „Im Grün“.
- 1.1.3 **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
- 1.1.3.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Ausgenommen hiervon sind nach § 50 (1) Landesbauordnung verfahrensfreie Vorhaben im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Höhen, Höhenlage (§ 18 BauNVO, § 9 (1) § 9 (2) BauGB)

Als maximale Traufhöhen werden festgesetzt:

6,50 m bei 2 Vollgeschossen (II) im MI 1

8,50 m bei 3 Vollgeschossen (III) im MI 2

7,00 m bei 3 Vollgeschossen (II+ID) im MI 3

Als maximale Gebäudehöhen werden festgesetzt:

12,0 m bei 2 Vollgeschossen (II) im MI 1

12,0 m bei 3 Vollgeschossen (III) im MI 2

11,0 m bei 3 Vollgeschossen (II+ID) im MI 3

1.2.1.1 Die maximale Traufhöhe wird gemessen an der jeweiligen Traufseite zwischen der Straßen- bzw. Wegeoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut.

1.2.1.2 Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen Straßenoberkante und Oberkante Dachfirst.

1.2.2 Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

1.2.2.1 Die maximale Zahl der Vollgeschosse im MI 1 beträgt 2.

1.2.2.2 Die maximale Zahl der Vollgeschosse im MI 2 und MI 3 beträgt III, die Ausnutzung der Grundstücke werden darüberhinaus durch vertikale Baufenster individuell festgesetzt. Die in der Anlage beigefügten vertikalen Baufenster sind verbindlich und dürfen nicht überschritten werden.

1.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 22, 23 BauNVO)

1.2.3.1 Die überbaubare Fläche nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen definierenden Baugrenzen dürfen als Ausnahme mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70% verglast ist und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten), um bis zu 1,5 m überschritten werden.

1.2.3.2 Im MI 2 und im MI 3 Gebiet darf die zulässige Geschoßfläche um die Fläche der notwendigen Garagen, die unter Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einem Maximum von 30 v. H. der zulässigen Bruttogeschoßfläche erhöht werden (TG Bonus).

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

1.3.1 Wegeflächen, Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind ausschließlich mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszubilden.

1.3.2 Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind mit mindestens 40 cm Erde zu

überdecken, intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

- 1.3.3 Tiefgarageneinfahrten sind mit kletternden oder schlingenden Pflanzen wie z.B. Wilder Wein, Efeu, Knöterich und Waldrebe dauerhaft zu begrünen (Kletterhilfen durch Gerüst).
- 1.3.4 Die im Gebiet anfallenden Niederschlagswässer sind in die im Plan gekennzeichneten Versickerungsflächen abzuleiten und dort der Versickerung zuzuführen.
- 1.4 **Pflanzbindungen und Pflanzgebote** (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)
- 1.4.1 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind einheimische Laubbäume oder hochstämmige heimische Obstbäume zu pflanzen.
- 1.4.2 Im MI 2 und MI 3 ist pro 400 m² Grundstücksfläche unter Anrechnung etwaiger Pflanzgebote jeweils ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- 1.4.3 Im MI 1 ist pro 200 m² Parkplatzfläche jeweils ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- 1.5 **Oberflächenwasserversickerung** (§9 (1) 20 BauGB i.V.m. §9 (1) Nr. 16 BauGB)
- 1.5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind als Mulden - Rigolen auszubilden, deren Tiefe (Mulden) zwischen 15 und 30 cm betragen muß.
Unter den Mulden sind Kiesrigolen anzuordnen, die die bindige Deckschicht durchstoßen.
- 1.5.2 Gebäude ohne Tiefgaragen müssen das Regenwasser auf den jeweiligen Privatgrundstücken versickern.
- 1.5.3 Gebäude mit Tiefgaragen müssen das Regenwasser über Ableitungsrinnen zu den zentralen Versickerungsflächen leiten.
- 1.5.4 Die Dachflächen im Bereich des MI 1 müssen ebenfalls, sofern sie nicht dezentral auf dem Grundstück versickert werden können, über ein offenes Gerinne zu den zentralen Versickerungsflächen entwässert werden.
- 1.5.5 Die Parkierungs- und Verkehrsflächen auf dem Gelände des MI 1 müssen über Mulden entwässert werden, zu denen die Stellplätze ein Gefälle aufweisen müssen.
- 1.5.6 Alle Ableitungsrinnen von den Gebäuden zu den Versickerungsflächen müssen als Gräsrinnen über Grünflächen oder als gepflasterte Rinnen entlang der Verkehrswege ausgebildet werden. Die Ableitungsrinnen sind in Ihren Abmessungen so auszubilden, daß sie das aus dem zugehörigen Einzugsgebiet abfließende Regenwasser schadlos abführen

- 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO, § 9 (4) BAUGB)**
- 2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- 2.1.1 Zur Eindeckung der Dächer sind rote bis rotbraune Farbtöne zu verwenden. Wellfaserzement, Trapezblech und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.
- 2.1.2 Im MI 1 sind flachstgeneigte Dächer bis zu 10° Dachneigung nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung zulässig. Dachaufbauten sind im MI 1 generell nicht zulässig.
- Im MI 1 ist eine zwischen 30° und 45° geneigte, maximal 1,50m hohe ziegelgedeckte Dacheinfassung (Attika) zulässig.
- 2.1.3 Im MI 2 und MI 3 dürfen Dachaufbauten die Grenzen der vertikalen Baufenster nicht überschreiten.
- 2.1.4 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten sind aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.2 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
- 2.2.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.2.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.
- 2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
- 2.3.1 Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 2.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder Nutz- bzw. Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sind standortgerechte Arten zu verwenden.
- 2.5 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.5.1 Einfriedigungen dürfen bezogen auf Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein, ausgenommen zum Sichtschutz von Anlieferungsverkehr. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.5.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zulässig.

3 HINWEISE

3.1 Bodenfunde

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dasselbe gilt, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grabsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 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 Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Offenburg, Ressort BZN 64, Postfach 20, 79095 Freiburg, Tel. 0761/ 284-6610, Fax 0761/284-6699 so früh wie möglich, mindestens aber 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.3 Grundstücksentwässerung

3.3.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Neuenburg am Rhein mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Weilertal in Neuenburg am Rhein abzuleiten.

3.3.2 Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt wird, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten: Häusliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal abzuleiten.

3.3.3 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Stadt Neuenburg am Rhein abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Stadtverwaltung aufzubewahren.

3.3.4 Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.

3.3.5 In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutzwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

3.4 Versickerung bzw. Sammlung von unverschmutzten Niederschlagswässern, Grundwasserschutz

3.4.1 Punktuelle bzw. linienförmige Versickerungen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, wie Sickerschächte oder-drainagen sind nicht zulässig.

3.4.2 Für die Dimensionierung der Rinnen ist der Bemessungsregen (örtliches Niederschlagsspektrum) mit einer Niederschlagsdauer von 10 Minuten und einer Wieder-

kehrzeit von 2 Jahren zugrunde zu legen. Das Längsgefälle der Rinnen ist den örtlichen Gegebenheiten anzupassen, sollte jedoch den Wert von 0,5 % nur in Ausnahmefällen unterschreiten.

3.4.3 Neben der Regenwasserversickerung (Vgl. Ziff. 0 der Bebauungsvorschriften) ist auch das Sammeln der Niederschlagswässer in Zisternen zwecks späterer Verwendung für die Freiflächenbewässerung zu empfehlen. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, daß je 50 m² Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.

3.4.4 Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Neuenburg am Rhein anzuwenden.

3.4.5 Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung der Vorhaben durch Drainagen abgeleitet werden.

3.4.6 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

3.4.7 Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in die Versickerungsmulden oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, daß keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt. Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in einen Schmutz- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.

3.5 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen dienen der Erhaltung des Bodens und der Sicherung der Bodenfunktionen. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.5.1 Allgemeine Bestimmungen

3.5.1.1 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.

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

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

3.5.1.4 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.

3.5.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen. (vgl. auch Festsetzung in Ziff 1.3.1 der Bebauungsvorschriften)

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

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

3.5.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

3.5.2.1 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).

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

3.5.2.3 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.

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

3.6 Abfallentsorgung

3.6.1 Abfallvermeidung, Abfallverwertung

3.6.1.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß im Planungsgebiet ein Massenausgleich in der Weise erfolgt, daß der Baugrundaushub auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird.

3.6.1.2 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

3.7 Baugrund

Den Baugrund bilden junge kiesig-sandig-lehmige Ablagerungen des Rheins. Zumindest örtlich ist mit setzungsempfindlichen Bodenschichten zu rechnen. Für größere Bauwerke werden daher Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3.8 Baumschutzsatzung

Auf die jeweils gültige Baumschutzsatzung der Stadt Neuenburg am Rhein wird hingewiesen.

3.9 Baumpflanzungen

Auf Anregung des Gesundheitsamtes wird darauf hingewiesen, daß bei der Bepflanzung darauf geachtet werden sollte, keine Bäume anzupflanzen, von denen Allergien ausgehen können.

3.10 Immissionen

Da in der Nähe des Plangebiets landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen, sind durch deren Bewirtschaftung gelegentliche Immissionen (z.B. Geräusche durch Maschinenarbeiten) zu erwarten und zu tolerieren.

3.11 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Zone III b des geplanten und fachtechnisch bereits abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Neuenburg am Rhein für den Tiefbrunnen in Grißheim. Auf die Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes wird hingewiesen. Die Schutzbestimmungen können bei der Verwaltung der Stadt Neuenburg am Rhein eingesehen werden.

3.12 Weitere Bepflanzungsmaßnahmen.

Über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus wird die Stadt Neuenburg am Rhein die in der landschaftsplanerischen Stellungnahme vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen aufgreifen und weitere Bepflanzungsmaßnahmen auf den im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen durchführen. Dies betrifft die Schließung einer Lücke im Gehölzbestand der Riese im östlichen Plangebiet und die flächendeckende Begrünung der Böschung an der Westtangente.

Stadt Neuenburg am Rhein, den 28. 04. 97



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körper • Barton • Fahle
DIPL.-INGENIEURE / FREIE ARCHITEKTEN
SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG
TELEFON (0761) 3 68-75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser

Anzeige bestätigt

06. Feb. 1998

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmt.



(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, 17. 02. 98

Joachim Schuster
Bürgermeister

Bekanntgemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 20. 02. 98 .

Der Bebauungsplan wurde damit am 20. 02. 98 rechtsverbindlich. Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31. Dez. 2001



Neuenburg am Rhein, 24. 02. 98

Joachim Schuster
Bürgermeister