

17.01.1994

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan
"Kreuzmattweg/Beim Bahnhof" der Stadt 79395 Neuenburg am Rhein

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 oder allgemeine Zulässigkeit (§ 1 (5) und (6) BauNVO)
 - 1.1.1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 - 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
 - 1.1.1.2. In dem Dorfgebiet auf Flst.-Nr. 4416 sind sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - 1.1.2. Garagen (§ 12 BauNVO)
 - 1.1.2.1. Garagen sind zulässig
 - innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster),
 - als Tiefgaragen.
 - 1.1.2.2. Tiefgaragendächer, die nicht als Stellplätze dienen, sind außerhalb von Gebäuden mit Erde abzudecken und zu begrünen.
 - 1.1.3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
 - 1.1.3.1. Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauG, §§ 16-21a BauNVO, § 73 LBO)
 - 1.2.1. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 1, (2) BauGB, §§ 18 und 20 (1) BauNVO, § 73 LBO)
 - 1.2.1.1. Die maximale Höhe an der jeweiligen Traufseite zwischen der Gehweg- bzw. Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut beträgt:
 - 9,00 m (3 Vollgeschosse = III)
 - 7,00 m (3 Vollgeschosse = II + ID)
 - 6,50 m (2 Vollgeschosse = II)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan
"Kreuzmattweg/Beim Bahnhof" der Stadt 79395 Neuenburg am Rhein

- 1.2.1.2. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe über Oberkante Straße darf höchstens 0,90 m betragen.
- 1.3. Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)
(§ 23 BauNVO)
- 1.3.1. Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,00 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge sind als Ausnahme zulässig.
- 1.4. Abgrabungen und Aufschüttungen
- 1.4.1. Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen sind Abgrabungen bis zu 1,00 m unter natürlicher Geländeoberkante auf einer maximalen Länge von 30 % der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,00 m ab Hauskante (ohne Böschung) zulässig.
- 1.4.2. Aufschüttungen dürfen eine Höhe von maximal 0,50 m erreichen.
- 1.5. Schutzflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.5.1. 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 sichtbehindernden Bewuchs freigehalten werden.
- 1.6. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 1.6.1. Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen (Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen) ist gemäß der 'Schalltechnischen Untersuchung' (Beller Consult, Freiburg, November 1993) ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Gebäudeaußenbauteilen sicherzustellen.
- 1.6.2. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen richten sich nach dem - aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels - zu erreichenden Resultierenden Schalldämmmaß ($R'_{w, res.}$) gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Die entsprechenden Werte sind in der Planzeichnung eingetragen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan
"Kreuzmattweg/Beim Bahnhof" der Stadt 79395 Neuenburg am Rhein

1.7. Gewässerschutz

- 1.7.1. In dem im zeichnerischen Teil eingetragenen Gewässerschutzstreifen dürfen keinerlei Veränderungen vorgenommen werden.

Insbesondere sind untersagt:
Aufschüttungen, Errichtung von Ufermauern, Gartenhäuschen, Einzäunungen, Überdachungen, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Ablagerung von Abfällen (Komposthaufen), Anlegen von Autoabstellplätzen usw..

- 1.7.2. Die Längszugänglichkeit muß für die Unterhaltung des Gewässers - Uferstreifen (z.B. Gehölzpflege) und Bachbett - jederzeit sichergestellt werden.

1.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 1.8.1. Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Leitungsrechte sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

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

2.1. Dächer

- 2.1.1. Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Sattel- oder Walmdächer mit Dachüberstand herzustellen.
- 2.1.2. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.
- 2.1.3. Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtbreite von zwei Dritteln der jeweiligen Trauflänge zugelassen.

2.2. Antennen (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1. Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.2.2. Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

2.3. Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Außenanlagen

- 2.3.1. Wegflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wassergebundenen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan
"Kreuzmattweg/Beim Bahnhof" der Stadt 79395 Neuenburg am Rhein

zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen, sofern eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächengewässern nicht zu erwarten ist.

- 2.3.2. Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, insbesondere zwischen Straßenbegrenzungslinien und Gebäude sind als Grün- bzw. Ziergärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.4. Einfriedungen

- 2.4.1. Einfriedungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m über Gehweg- bzw. Fahrbahnoberkante sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten.

- 2.4.2. In Straßen ohne Gewege müssen Einfriedungen einen Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schrammbord einhalten.

- 2.4.3. Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.

3. HINWEISE

3.1. Wasserwirtschaft

- 3.1.1. Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), soweit hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

3.2. Abfallwirtschaft

- 3.2.1. Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung zur Schonung der Deponievolumen 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).

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan
"Kreuzmattweg/Beim Bahnhof" der Stadt 79395 Neuenburg am Rhein**

3.3. Denkmalschutz

3.3.1. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 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.

3.4. Fernmeldeanlagen

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

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, Dienststelle Planungsstelle L, Postfach 20, 79095 Freiburg, Telefon 07 61/2 84-61 60, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.5. Baumschutzsatzung

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

Neuenburg, den . 17.01.94 .


Der Bürgermeister



Der Planverfasser
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
KÖRBER - BARTON - FAHLE
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITEKTEN
79098 FREIBURG - SCHWABENTORRING 12
TELEFON 07 61 / 3 68 75 0
TELEFAX 07 61 / 3 68 75 17

