

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**

#### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

- 1.1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO) nicht zulässig.
- 1.1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2. bis 5. BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

#### **1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

- 1.2.1.1 Als maximale Gebäudehöhe (GH) der Hauptgebäude werden 11,0 m festgesetzt (siehe Planzeichnung).  
Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Ensisheimer Straße (Fahrbahnmitte) an der Mitte der der Ensisheimer Straße zugewandten Gebäudewand senkrecht zur Straße gemessen.  
Als oberer Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzung der Dachbrüstung bzw. die oberste Dachbegrenzungskante.
- 1.2.1.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude darf durch technisch bedingte Anlagen oder Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um max. 1,50 m überschritten werden. Die Anlagen müssen von der äußeren Dachkante mindestens 1,0 m zurückversetzt sein.

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 2 von 11

- 1.2.1.3 Als maximale Höhe von Tiefgaragen bzw. nicht überbauten unterirdischen Geschossen gilt die Höhe von 0,75 m.  
Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Ensisheimer Straße (Fahrbahnmitte) an der Mitte der der Ensisheimer Straße zugewandten Gebäudewand senkrecht zur Straße gemessen.  
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Decke (Rohbaumaß).
- 1.2.1.4 Die maximale Gebäudehöhe von Nebengebäuden innerhalb einem Abstandsreich von bis zu 10,0 m senkrecht zum nächstgelegenen Fahrbahnrand (Straße) gemessen, darf maximal 3,0 m betragen. Für Nebengebäude außerhalb des Abstandsbereichs von 10,0 m zum Fahrbahnrand (Straße) gilt eine maximale Gebäudehöhe von 4,0 m.  
Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der nächstgelegenen Straße (Fahrbahnmitte) an der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudewand.  
Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Nebengebäudes.
- 1.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO), Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)**  
Die aufgrund der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ermittelte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
- Stellplätzen und Tiefgaragen mit ihren Zu- und Abfahrten
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
- überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75.
- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**  
Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.4.1 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Wände, Erker, Tür- und Fenstervorbauten) sind zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.
- 1.4.2 Überschreitungen der Baugrenzen nach Süden bzw. Südwesten durch Terrassen und Balkone einschließlich ihrer Überdachungen sind jeweils bis zu einer Breite von max. 5,0 m und bis zu einer Tiefe von max. 3,50 m zulässig. Zwischen den Balkonen ist jeweils ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- 1.5 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 1.5.1 Oberirdische Garagen für Kraftfahrzeuge und oberirdische überdachte Kfz-Stellplätze sind nicht zulässig.
- 1.5.2 Kfz-Stellplätze und Tiefgaragen für Kraftfahrzeuge sind im gesamten Plangebiet (auch außerhalb der Baugrenzen) zulässig.

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 3 von 11

- 1.5.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 2/3 der notwendigen Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen.

### **1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Im Plangebiet sind Nebenanlagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO über 20 m<sup>3</sup> (wie z.B. Fahrradschuppen, Überdachungen von Tiefgarazugängen) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und innerhalb der mit „NA“ gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Nebenanlagen und Nebengebäude bis 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und ebenerdige Nebenanlagen (wie z.B. Kinderspielflächen, Schwimmbäder und Terrassen) sind auch außerhalb der Baufenster oder der als Flächen für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

- 1.7.1 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.
- 1.7.2 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.
- 1.7.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.7.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).

### **1.8 Fläche für Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im Plangebiet ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neuenburg am Rhein ausgewiesen. Leitungsrechte dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Pflanzen bepflanzt werden.

Ausnahmsweise ist eine abschnittsweise Überbauung (z.B. mit Nebenanlagen) in Abstimmung mit dem Leitungsträger (Stadt Neuenburg am Rhein) zulässig.

**1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
**(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

1.9.1 An allen Fassaden von Gebäuden im Plangebiet sind die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen 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.

Im gesamten Plangebiet "Ensisheimer Straße" ist von Lärmpegelbereich III auszugehen.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ (Gesamtpegel tags +3 dB(A))	Raumarten	
		Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
	in dB(A)	Erf. R'W,res des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	30	---
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

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.

1.9.2 Für Schlafräume ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind die Räume mit einem geeigneten Lüftungssystem auszustatten, das einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen des Lärmpegelbereichs müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf das schallgedämmte Lüftungssystem kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

**1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
**(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro angefangener 1000 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, hochstämmiger Obst- oder Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) und 6 heimische Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum oder Strauch nachzupflanzen. Bestehende Bäume werden darauf angerechnet. Pflanzempfehlungen siehe Pflanzenliste im Anhang.

*Hinweis: Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.*

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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

- 2.1.1 Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° herzustellen.
- 2.1.2 Dächer der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen von einer Dachbegrünung sind die Flächen der technischen Aufbauten.
- 2.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen (Haupt- und Nebengebäude) nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Gewinnung solarer Energien.

### **2.2 Höhenbegrenzung von Aufschüttungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Aufschüttungen des Geländes sind bis max. 1,0 m über das natürliche Gelände vor Beginn der Baumaßnahme zulässig.

### **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.
- 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 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**  
**(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

2.6.1 Pro Gebäude sind maximal 2 sichtbare Antennen oder Gemeinschaftsantennen zugelassen.

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

**2.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

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

**2.8 Stellplatzverpflichtung für Kfz (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,3 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Kfz-Stellplätze eine Bruchzahl, so wird diese aufgerundet.

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

2.9.1 Auf dem Baugrundstück 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 ATV-Arbeitsblatt 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.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Altlasten**

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

#### **3.2 Abfallentsorgung**

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).

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.

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

Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

#### **3.3 Baugrund**

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

#### **3.4 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

##### **3.4.1 Allgemeine Bestimmungen:**

- 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.



- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Ureländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### **3.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

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

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

**3.6 Ver-/Entsorgung**

**3.6.1 Schmutzwasser**

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen.

**3.6.2 Regenwassernutzungsanlagen**

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

**3.7 Hinweise der Leitungsträger**

bnNETZE GmbH

Das Planungsgebiet kann durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Ensisheimer Straße mit Erdgas versorgt werden. Die Versorgung der bestehenden und der geplanten Gebäude mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Niederspannungskabelnetz. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Bezüglich des geplanten Abbruchs der bestehenden Gebäude weisen wir darauf hin, dass gemäß § 53 Abs. 4 S. 2 LBO eine Anhörung der bnNETZE GmbH im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren erforderlich ist.

Neuenburg am Rhein, den 30.03.2015



Joachim Schuster, Bürgermeister

**fsp** stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabenring 12, 79098 Freiburg  
Tel. 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) und die örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.

(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, **14. April 2015**

  
Joachim Schuster  
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom **17. April 2015**.

Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) und die örtlichen Bauvorschriften wurden damit am **17. April 2015** rechtsverbindlich. Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am **31. Dez. 2018**.

Neuenburg am Rhein, **07. Mai 2015**

  
Joachim Schuster  
Bürgermeister

Anlage: Pflanzenliste (Pflanzempfehlungen)

**Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:**

Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme Stammumfang 14-16 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100cm

**Bäume für private Grundstücke:**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Altbewährte Obst-Hochstammsorten	

**Sträucher für private Grundstücke:**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) und die örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.

(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, **14. April 2015**

  
Joachim Schuster  
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom **17. April 2015**.

Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) und die örtlichen Bauvorschriften wurden damit am **17. April 2015** rechtsverbindlich.  
Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am **31. Dez. 2018**.

Neuenburg am Rhein, **07. Mai 2015**

  
Joachim Schuster  
Bürgermeister