

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 1. Bebauungsplanänderung und-erweiterung.

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20)

**Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Deckblattbereich wie folgt geändert:**

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

Ziffer 1.1.3.3 wird wie folgt neu eingefügt:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) zwischen Müllheimer Straße, Max-Schweinlin-Straße und Auggener Weg wird die Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben (z.B. Lebensmittelmärkte) auf 800 m<sup>2</sup> beschränkt.

### **Höhen, Höhenlage (§ 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB)**

Ziffer 1.2.1.1 wird ersatzlos gestrichen.

Ziffer 1.2.1.3 wird ersatzlos gestrichen.

Ziffer 1.2.1.5 wird wie folgt ergänzt:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) gilt als maximales Höhenmaß das in der Planzeichnung (Deckblatt) festgesetzte, vertikale Baufenster. Die Trauf- und Gebäudehöhen werden gemessen ab Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut (siehe vertikales Baufenster). Die Gebäudehöhe wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante.

### **Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Ziffer 1.4.4 wird wie folgt ergänzt:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) dürfen Bauteile für Technik (Lüftung etc.) das vertikale Baufenster (Baugrenze) um bis zu 1,50 m überschreiten.

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

Ziffer 1.8.8 wird wie folgt neu eingefügt:

Auf der mit F7 gekennzeichneten privaten Grünfläche können Versickerungsmulden angelegt werden. Zur Durchgrünung des Plangebiets sind mindestens 3 hochstämmige Laubbäume (1. oder 2. Ordnung) und 20 Sträucher zu pflanzen. Die Sohlen der Versickerungsmulden sind von jeglicher Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Größe und Arten siehe Pflanzenliste im Anhang.

Ziffer 1.8.9 wird wie folgt neu eingefügt:

Hauptdächer sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss dabei mindestens 5 cm betragen.

**Pflanzgebote** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Ziffer 1.9.4 wird ersatzlos gestrichen.

Ziffer 1.9.8 wird wie folgt neu eingefügt:

Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume im Bereich der Stellplatzzonen und auf der mit F8 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Arten siehe Pflanzenliste im Anhang.

Ziffer 1.9.9 wird wie folgt neu eingefügt:

Auf der mit F9 gekennzeichneten, privaten Grünfläche ist zur Abschirmung der Anlieferzone eine mindestens zweireihige, versetzte Hecke zu pflanzen. Arten und Größe siehe Pflanzenliste im Anhang.

**Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit und werden für den Deckblattbereich übernommen.**

**Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 1. Bebauungsplanänderung und-erweiterung.**

**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende örtlichen Bauvorschriften:**

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlage:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

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

#### **2.1.1 Dächer**

2.1.1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE), sind Hauptdächer ab einer Dachneigung von 5° zulässig. Nebendächer sind auch als Flachdächer zulässig.

2.1.1.2 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind ausgeschlossen. Diese Anlagen sind nur an der südlichen Fassade zulässig.

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

#### **2.1.2 Carports, Garagen und Nebenanlagen**

2.1.2.1 Die Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäuden 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. Ausgenommen von dieser Regelung sind überdachte Einkaufswagenboxen.

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

2.2.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von max. 10 m<sup>2</sup> nur am Gebäude zulässig. Diese dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Fahnen und Pylone als Werbeanlagen sind nicht zulässig.

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

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

2.3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) dürfen Einfriedigungen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den übrigen Grundstücksgrenzen nicht höher als 2,0 m sein.

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

2.3.3 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

**2.4 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.

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

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

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

2.6.1 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 7 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 Deckblattbereich 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.

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

2.6.3 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.

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

2.6.5 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.

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

2.6.7 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.

### **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde**

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Telefon 0761/208-3570, Fax 0761/208-3599, 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.

### **4 HINWEISE**

#### **4.1 Bodenschutz**

##### **4.1.1 Allgemeine Bestimmungen**

4.1.1.1 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.

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

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

4.1.1.4 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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

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

4.1.1.6 Bei Abriss und erforderlichen Erdarbeiten bedarf die Baumaßnahme einer gutachterlichen Begleitung. Werden ungewöhnliche Verfärbungen des Untergrunds, Verunreinigungen oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle oder Teer) wahrgenommen, ist unverzüglich das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zu benachrichtigen (Amt 50, Umweltschutz).

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

4.1.2.1 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 Flächen in Mieten zwischenzulagern).

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

4.1.2.3 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.

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

## 4.2 Abfallentsorgung

4.2.1 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 Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

4.2.2 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.

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

4.2.4 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.

## 4.3 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 TrinkwV mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 55) auszuführen.

#### 4.4 **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.

#### 4.5 **Grundwasser, Erdwärmesonden**

Der Änderungsbereich liegt in 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 Breisgauschichten. 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 Kluftgrundwasserleiter 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.

#### 4.6 **Grundwasserschutz**

Der Änderungsbereich 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.

#### 4.7 **Energiedienst Netze**

Der neue Markt wird je nach Leistungsanforderung aus dem Ortsnetz oder mittels neuer Anschlusskabel ab der vorhandenen Ortsnetz-Trafostation „Max-Schweinlin-Straße“ versorgt. Bevor die Gebäude abgebrochen werden, müssen die vorhandenen Strom-Hausanschlüsse entfernt werden. Dies ist dem Vorhabensträger mitzuteilen.

#### 4.8 **Deutsche Telekom**

Zur Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebietes stehen die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Durchführung der Kabelverlegungsarbeiten u.U. bereits

ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie evtl. die Koordinierung mit den Erschließungsarbeiten und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Auf der Breite 2 in 79379 Müllheim, so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### 4.9 badenova

Im Planungsgebiet sind Erdgasleitungen der badenova AG & Co. KG verlegt. Der geplante Lebensmittelmarkt kann durch Anschluss an bestehende Leitungen im Auggener Weg oder der Max-Schweinlin-Straße mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova AG & Co. KG ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen. Bereits vorverlegte und nicht mehr benötigte Erdgas-Hausanschlüsse sind an der Versorgungsleitung abzutrennen.

Bei der Umsetzung der Pflanzgebote nach § 3 (Planungsrechtlichen Festsetzungen) der Satzung ist die Lage von vorhandenen oder geplanten Erdgasleitungen zu berücksichtigen. Eine Überpflanzung oder Überbauung von Versorgungs- und Hausanschlussleitungen durch andere Gewerke ist nicht zulässig. Die Bestimmungen des DVGW-Regelwerkes GW 125 sind zu beachten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Neuenburg am Rhein, den 21. Juli 2008



Der Bürgermeister

fahlestadtplaner

Schwabenstr. 11, 79008 Freiburg  
Fon 076 / 368750, Fax 0761/36375-17  
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser



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, 22.07.2008

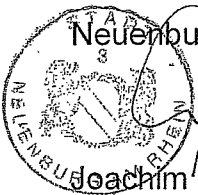
Joachim Schuster

Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 25.07.2008.

Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) mit örtlichen Bauvorschriften wurde damit am 25.07.2008 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31.12.2011.



Neuenburg am Rhein, 25.08.2008

Joachim Schuster

Bürgermeister