

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 6. Bebauungsplanänderung. Die nicht von der Änderung betroffenen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Schulzentrum / Euromark“ vom 23.03.1984 gelten unverändert.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich:

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB; BAUNVO)

##### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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)

§ 2 der Bauvorschriften findet auf den Deckblattbereich keine Anwendung

##### § 4 wird um folgenden Satz ergänzt:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.

##### § 5 wird um folgenden Satz ergänzt:

Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Wände, Erker, Balkone, 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.

##### § 7a wird neu hinzugefügt:

#### **§ 7a Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

Als maximale Gebäudehöhe (GH) im Allgemeinen Wohngebiet werden 13,00 m bei 3 Vollgeschossen = III festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen Gehwegoberkante und der jeweiligen oberen Dachbegrenzungskante.

Solaranlagen, Lüftungs- und Aufzugsschächte dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.

§ 7b wird neu hinzugefügt:

**§ 7b Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Bei der abweichenden Bauweise sind die Gebäude, wie bei der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

§ 8 wird neu gefasst:

**§ 8 Garagen- und Einstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen oder der hierfür ausgewiesenen Stellplatzzone (ST) zulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen oder der ausgewiesenen Tiefgaragenzone (TGA) zulässig.

Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an drei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

In den gesamten §§ 12 und 13 wird das Wort „Kreisstraße“ durch „Müllheimer Straße“ ersetzt.

§ 15 wird neu gefasst:

**§ 15 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt, ebenerdige Nebenanlagen (wie z.B. Schwimmbäder und Terrassen, die nicht mehr als 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau erhöht sind) sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

§ 16 wird neu eingefügt:

**§ 16 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Gemäß Planeintrag sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ist ein Baum abgängig, so ist an dessen Stelle ein Baum gleicher Art zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten sind zulässig. Artenempfehlung: Carpinus betulus „Fastigiata“, Qualität: Solitär, 4 x v., mit Ballen, Höhe 350 – 400 cm.

*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.*

§ 17 wird neu eingefügt:

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

An den Gebäuden im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und

Raumgröße im Bauantrag nachzuweisen.

Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art sein (z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern/Festverglasungen, vorgehängte Glasfassade und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an Schlafräumen oder zum Schlafen geeigneten Räumen) oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen (z.B. Wohn- und Schlafräume) in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen und weniger schutzbedürftige Räume (z.B. Treppenhäuser, Abstellräume) an den der Immission zugewandten Seite liegen.

Für den Geltungsbereich Änderung des Bebauungsplans sind entsprechende Lärmpegelbereiche festgesetzt. Durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hohen Luftschalldämmung ist sicherzustellen, dass - bei geschlossenen Fenstern - der ins Gebäudeinnere übertragene Außenlärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen sind folgende für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 einzuhalten:

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
IV	66 bis 70	40	35

Ab Lärmpegelbereich IV sind die Außenbereiche einer Wohnung auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche ab Lärmpegelbereich IV verfügt, ist der Außenbereich durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich der Lärmpegelbereich III nicht überschritten wird.

Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn aufgrund des Eintritts bestimmter Umstände, wie z.B. durch abschirmende Gebäudeteile, im Bauantrag nachgewiesen werden kann, dass auch bei niedrigeren Lärmpegelbereichen den Belangen des Immissionsschutzes und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausreichend Rechnung getragen wird.

Die bisherigen Gestaltungsfestsetzungen, §§ 9, 10 und 11 des Bebauungsplans „Schulzentrum / Euromark“ finden auf den Deckblattbereich keine Anwendung. Stattdessen werden ergänzend zum zeichnerischen Teil folgende örtliche Bauvorschriften für den Deckblattbereich der 6. Bebauungsplanänderung erlassen:

## 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)

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

### **1.1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Hauptgebäude als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5° auszubilden und extensiv zu begrünen.

Tiefgaragendächer sind außerhalb der überbauten Flächen zu begrünen. Terrassen, Wege sowie Öffnungen zur Belüftung und Belichtung von Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen.

### **1.2 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.

Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

### **1.3 Müllbehälterstandorte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Müllbehälterstandorte sind durch Bepflanzungen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke aus öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen.

## **2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 2.1 Tote Einfriedungen (Mauern, Zäune etc.) dürfen in einer Tiefe von 2,50 m gemessen ab Hinterkante des öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (Straße oder Gehweg) nicht höher als 0,80 m sein.
- 2.2 Lebende Einfriedungen (Hecken) dürfen in einer Tiefe von 2,50 m gemessen ab Hinterkante des öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (Straße oder Gehweg) nicht höher als 1,50 m sein.
- 2.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.4 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.
- 2.5 Tote und lebende Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

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

Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## **4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

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

## **5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet wird auf mindestens 1,3 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet. Von der Gesamtzahl der sich ergebenden Stellplätze sind mindestens 10% oberirdisch herzustellen.

## **6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 LBO)**

- 6.1 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.

- 6.2 Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickern.
- 6.3 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.
- 6.4 Alternativ ist das anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss der örtlichen Kanalisation zuzuleiten.
- 6.5 Das Regenwasser aus dem Überlauf einer Zisterne ist in der angeschlossenen Versickerungsanlage entsprechend zu versickern.

Neuenburg am Rhein, den 21 Juli 2014



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Müller', written over the seal.

Der Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

Fähle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761 36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmt.

(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, 28. Juli 2014



Joachim Schuster  
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 01. AUG. 2014

Die Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften wurde damit am 01. AUG. 2014 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31. Dez. 2017

Neuenburg am Rhein,



Joachim Schuster  
Bürgermeister