

SATZUNGEN

der Stadt Neuenburg am Rhein über

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet „Erbhöfe“
- b) die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erbhöfe“

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein hat am 26.06.2006

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Erbhöfe" und
- b) die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erbhöfe“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung. Gemäß § 244 (2) Satz 1 BauGB finden die vor dem 20.07.2004 geltenden Vorschriften des BauGB Anwendung;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Fassung der letzten Änderung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in der Fassung der letzten Änderung;
- § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698); in der Fassung der letzten Änderung.

§ 1

Gegenstand der 1. Änderung

Gegenstand der Änderungen

- ist a) der Bebauungsplan „Erbhöfe“ vom 07.09.1998 (Datum der Satzung). Der zeichnerische Teil wird durch 4 Deckblätter (A, B, C und D)
- im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 4146 und 4146/1 (Deckblatt A),
 - im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 4150 (Deckblatt B),
 - im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 4144/5 (Deckblatt C)
 - und im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. Teil von 4171, Teil von 4173 und 4173/3 (Deckblatt D) geändert.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden

- für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans in Ziffer 1.1.1.1 neu gefasst
- für den Deckblattbereich A durch die Ziffern 1.2.2 und 1.6.2 ergänzt
- für den Deckblattbereich D in den Ziffern 1.1.4.2 geändert und durch Ziffer 1.2.1.3 ergänzt

- sind b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erbhöfe“ vom 07.09.1998. Die örtlichen Bauvorschriften werden textlich für den Deckblattbereich A ergänzt bzw. ersetzt.

§ 2

Inhalt der 1. Änderung

a) Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach Maßgabe der Begründung vom 26.06.2006 wird der Bebauungsplan zeichnerisch durch vier Deckblätter (A, B, C und D) vom 26.06.2006 geändert.

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird Ziffer 1.1.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen durch folgende Formulierung neu gefasst.

- 1.1.1.1 Im Dorfgebiet sind Nutzungen nach § 5 (2) Nrn. 8 und 9 BauNVO (Gartenbau-betriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

Deckblattbereich A

Für den Deckblattbereich A werden die planungsrechtlichen Festsetzungen textlich in Ziffer 1.2 ‚Maß der baulichen Nutzung‘ und Ziffer 1.6. ‚Lärmschutzmaßnahmen‘ durch folgende Ziffern ergänzt:

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen im WA 2

- 1.2.2.1 Als maximale Traufhöhe (TH) im allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden 8,90 m bei 3 Vollgeschossen = II + IA festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird gemessen an der jeweiligen Traufseite zwischen Gehweg- bzw. Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut.
- 1.2.2.2 Als maximale Firsthöhe (FH) im allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden 10,00 m bei 3 Vollgeschossen = II + IA festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen Gehweg- bzw. Straßenoberkante und der jeweiligen oberen Dachbegrenzungskante.

1.6 Lärmschutzmaßnahmen

- 1.6.2 Auf dem im allgemeinen Wohngebiet WA 2 (Deckblattbereich A) eingetragenen 1,50 m breiten Pflanzstreifen ist eine mindestens 2,0 m hohe Wand als Spritzschutz und zur Geräuschreduzierung zu errichten. Innerhalb des Pflanzstreifens ist auf der westlichen Seite der Wand eine mindestens 1,0 m breite und mindestens 2,0 m hohe Hecke zu pflanzen.

Alle anderen für das allgemeine Wohngebiet geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 07.09.1998 werden unverändert auch für den Deckblattbereich A übernommen.

Deckblattbereich D

Für den Deckblattbereich D findet Ziffer 1.1.4.2, zweiter Satz (betreffend die Unterbringung von notwendigen Stellplätzen) keine Anwendung.

Für den Deckblattbereich D werden die planungsrechtlichen Festsetzungen textlich in Ziffer 1.2 ‚Maß der baulichen Nutzung‘ und in Ziffer 1.3 ‚Bauweise‘ durch folgende Ziffern ergänzt:

- 1.2.1.3 Abweichend von der Nutzungsschablone für das Dorfgebiet MD gelten im Deckblattbereich D die durch Planeinschrieb in den Baufenstern festgesetzte maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von $Z = II$
- 1.3.2 Abweichend von der Nutzungsschablone für das Dorfgebiet MD gelten im Deckblattbereich D die durch Planeinschrieb in den Baufenstern festgesetzte Bauweise E = nur Einzelhäuser zulässig.

Für den Deckblattbereich D werden die planungsrechtlichen Festsetzungen textlich durch folgende Ziffer 1.8 ergänzt.

1.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1.8.1 Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal 3 je *Einzelhaus* festgesetzt.

Alle anderen für das Dorfgebiet geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 07.09.1998 werden unverändert auch für den Deckblattbereich D übernommen.

b) Örtliche Bauvorschriften

Nach Maßgabe der Begründung vom 26.06.2006 werden die örtlichen Bauvorschriften textlich für den Deckblattbereich A durch nachfolgende örtliche Bauvorschriften ergänzt bzw. ersetzt:

Ziffer 2.1 ‚Dächer und Dachaufbauten‘ wird wie folgt für den Deckblattbereich A geändert:

Die Ziffern 2.1.1 und 2.1.2 finden für das allgemeine Wohngebiet WA 2 (Deckblattbereich A) keine Anwendung, Ziffer 2.1 wird für das allgemeine Wohngebiet WA 2 durch folgende Festsetzung ergänzt

2.1.6 Dächer im WA 2

Die Dächer im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind als Pultdächer mit einer Dachneigung von 8° auszubilden und extensiv zu begrünen.

Ziffer 2.7 ‚Stellplätze‘ wird wie folgt für den Deckblattbereich A ergänzt:

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im WA 2 Gebiet wird auf mindestens 1,3 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Von der Gesamtzahl der sich ergebenden Stellplätze sind 10% oberirdisch herzustellen, wobei auf die nächst niedrigere volle Stellplatzzahl abgerundet werden kann.

Ziffer 2 ‚Örtliche Bauvorschriften‘ wird für das allgemeine Wohngebiet WA 2 (Deckblattbereich A) um folgende Ziffer 2.8 ergänzt:

2.8 Attikageschoss

Gemäß der Festsetzung in der Planzeichnung (II +IA) ist das oberste Geschoss als Attikageschoss auszubilden, wobei der einseitige Rücksprung gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses mindestens 2,5 m betragen muss. Der Rücksprung ist an der südlichen bzw. westlichen Gebäudeseite auszuführen.

Alle anderen für das allgemeine Wohngebiet geltenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans vom 07.09.1998 werden unverändert auch für den Deckblattbereich übernommen.

§ 3

Bestandteile

- a) Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Erbhöfe“ besteht aus dem zeichnerischen Teil (Deckblätter A, B, C und D), M 1:1000 in der Fassung vom 26.06.2006 und den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen in § 2a dieser Satzung.
- b) Die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erbhöfe“ besteht aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, (Deckblätter A, B, C und D), M 1:1000 in der Fassung vom 26.06.2006 und den geänderten örtlichen Bauvorschriften in § 2b dieser Satzung.

Beigefügt ist die gemeinsame Begründung vom 26.06.2006.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Diese 1. Änderung des Bebauungsplans „Erbhöfe“ und die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erbhöfe“ treten mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Neuenburg am Rhein, den **26. Juni 2006**



Der Bürgermeister

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, 27.06.2006

Joachim Schuster
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 30.06.2006.
Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) mit örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 30.06.2006 rechtsverbindlich.
Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31.12.2009.

Neuenburg am Rhein, 19.04.2007

Joachim Schuster
Bürgermeister

Handwritten signature in pink ink

SATZUNG

der Stadt Neuenburg am Rhein über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erbhöfe“

Der Gemeinderat hat am 26.06.2006 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Erbhöfe" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617); in der Fassung der letzten Änderung;
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), in der Fassung der letzten Änderung;

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Erbhöfe“ vom 07.09.1998.

§ 2

Bestandteile

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan „Erbhöfe“ in der Fassung vom 07.09.1998
- den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 07.09.1998:

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erbhöfe“ treten mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.


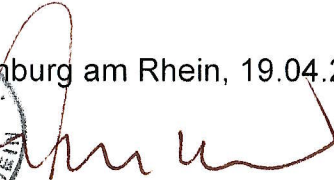
Neuenburg am Rhein, den 26. Juni 2006
Der Bürgermeister

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, 27.06.2006

Joachim Schuster
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 30.06.2006.
Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) mit örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 30.06.2006 rechtsverbindlich.
Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31.12.2009.

 Neuenburg am Rhein, 19.04.2007

Joachim Schuster
Bürgermeister

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 2

Rechtsgrundlagen:

- § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in der Fassung der letzten Änderung.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude in den Allgemeinen Wohngebieten, im Dorfgebiet und den Mischgebieten 1 und 2 sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45° herzustellen.
- 2.1.2 Die Eindeckung muß in rotem oder rotbraunem Material erfolgen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.
- 2.1.3 Negativgauben oder Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
- 2.1.4 Dachaufbauten sind nur auf Dächern mit mindestens 30° Dachneigung bis maximal zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge zugelassen. Der Abstand zu den Ortsgängen muß, gemessen jeweils von Außenkante Dach bis Außenkante Dach, mindestens 1,50 m betragen.
- 2.1.5 Der Anschnitt der Gauben und Aufbauten mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 1,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.2 Gestaltung von Garagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Sofern Garagen nicht in das Hauptgebäude einbezogen werden, sind sie mit einem Dach zu versehen, dessen Neigung, Form und Eindeckung dem Dach des Hauptgebäudes entspricht oder als begrüntes Flachdach ausgebildet wird.

2.3 Sonnenkollektoren und Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 1 und 4 LBO)

- 2.3.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.3.2 Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.
- 2.3.3 Anlagen, die der Solarenergiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren) sind auf allen Dächern zulässig.

2.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 2

2.5 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.5.1 Einfriedigungen dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. 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.

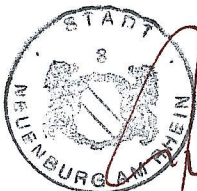
2.6 Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

Abgrabungen dürfen einen Abstand von maximal 0,50 m gegenüber dem vorhandenen natürlichen Gelände erreichen. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

2.7 Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

Stadt Neuenburg am Rhein, den 26. Juni 2006



Der Bürgermeister

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
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, 27.06.2006

Joachim Schuster
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 30.06.2006.

Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) mit örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 30.06.2006 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31.12.2009.



Neuenburg am Rhein, 19.04.2007

Joachim Schuster
Bürgermeister