

Die Bebauungsvorschriften werden für das Grundstück Flst. Nr. 1273/1 der Gemarkung Zienken in den u.g. Ziffern geändert. Alle anderen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen gelten unverändert weiter und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung. Zusätzlich werden die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu erlassen.

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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)
- § 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)

A. Bebauungsplan

II. Art der baulichen Nutzung

§ 5 wird wie folgt geändert:

§ 5

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser wird auf maximal 2 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

III. Maß der baulichen Nutzung

§ 8

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Ziffer (1) wird wie folgt geändert:

- (1) Es wird eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Ziffer (2) wird wie folgt geändert:

- (2) Es wird ein Vollgeschoss (I) mit einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen Oberkante Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.
- (3) Ziffer (3) wird ersatzlos gestrichen.

I. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9

Bauweise

Ziffer (3) wird wie folgt geändert:

(3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 10 (3) wird neu eingefügt:

§ 10

Überbaubare Grundstücksfläche

(3) Die im Straßen- und Baufluchtenplan festgesetzte Baulinie darf durch Dachvorsprünge um bis zu 0,5 m –horizontal gemessen- überschritten werden.

II. Baugestaltung

§ 12

Gestaltung der Bauten

Ziffer (2) wird ersatzlos gestrichen.

Zusätzliche Hinweise für den Bereich der Bebauungsplanänderung

Wasserschutzgebiet

Das Grundstück Flst. Nr. 1273/1 liegt im Wasserschutzgebiet III B für den Tiefbrunnen II in Grißheim. Die einschlägigen Bestimmungen hierzu sind zu beachten.

Denkmalschutz

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 -Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 3

Geotechnik

Im Plangebiet sind als Baugrund nach vorläufiger Geologischer Karte unter Decklehm und lokalen Auffüllungen quartäre Niederterrassen-Schotter des Rheins mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit zu erwarten. Die etwa 10 m hohe Geländestufe im Westen des Plangebietes markiert den Übergang von der Niederterrasse zur Rhein-Niederung, wo Talschotter und Auensande zu erwarten sind.

Die Niederterrassen-Schotter bilden im Allgemeinen einen gut tragfähigen Baugrund, können aber setzungempfindliche Lagen (z. B. Schlufflinsen) enthalten. Für Neubau-Maßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

Erdgas- und Stromversorgung

Ein Erdgas-Leitungsnetz besteht im Stadtteil Zienken derzeit nicht. Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie kann aus dem bestehenden Niederspannungs-Freileitungsnetz sichergestellt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt.

Stadt Neuenburg am Rhein, den **22. JULI 2013**



Der Bürgermeister
Joachim Schuster

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

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

(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, 30. JULI 2013

Joachim Schuster
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 02. AUG. 2013

Die Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und der Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Gesamtbereich wurden damit am 02. AUG. 2013 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31. Dez. 2016

Neuenburg am Rhein, 21. JAN. 2014

Joachim Schuster
Bürgermeister

Nach Maßgabe der Begründung werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Riese“ die örtlichen Bauvorschriften wie nachstehend neu erlassen. Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften in den Ziffern § 9 Bauweise Nr. 3 (Dachform), § 11 Grenz- und Gebäudeabstand, § 12 Gestaltung der Bauten (1), (4), (5), (6), (7), § 13 (1), (2), (3) (letzter Satz), § 14 (1), (2), (3), § 15 Grundstücksgestaltung und Vorgärten (1), (2), (3) werden ersatzlos gestrichen. Des Weiteren haben die örtlichen Bauvorschriften im Gestaltungsplan (Dachneigungen) keine Gültigkeit mehr.

1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

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

1.1.1 Dächer von Haupt- und Nebengebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1.1.1 Im Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel- oder Walmdach aus Tonziegel herzustellen. Die Dachneigung muss bei einer eingeschossigen Bebauung (mit oder ohne Kniestock) zwischen 18° und 48° und bei einer zweigeschossigen Bebauung 18° bis 30° betragen. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Flst. Nrn. 1274/3, 1275/2 und 1275/3 für die eine Dachneigung zwischen 20° und 40° festgesetzt wird. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 1273/1 sind Dächer der Hauptgebäude bei einer zweigeschossigen Bebauung auch mit einer Dachneigung ab 10° zulässig.
- 1.1.1.2 Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die gleiche Dachform aufweisen. Die Dachneigung benachbarter Hausgruppeneinheiten bzw. Doppelhaushälften ist anzugleichen. D.h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig, sofern die festgesetzte Dachneigung eingehalten wird. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus bzw. Hausgruppe die Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 20°.
- 1.1.1.3 Die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 18° bis 48° aus Tonziegel herzustellen. Die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind auch mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen. Flachdächer, die als Terrassen oder Balkone genutzt werden, müssen nicht begrünt werden.
- 1.1.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Eindeckung nicht zulässig.
- 1.1.1.5 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind auf allen Dächern gestattet. Diese dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

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

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

1.1.3 **Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1.1.3.1 Tote Einfriedigungen (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.

1.1.3.2 Lebende Einfriedigungen (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.

1.1.3.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

1.1.3.4 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zulässig.

1.1.3.5 Tote und lebende Einfriedigungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

1.1.4 **Außenantennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1.1.4.1 Pro Gebäude ist nur eine Satellitenantenne zulässig.

1.1.5 **Stellplatzverpflichtung** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

Stadt Neuenburg am Rhein, den **22. Juli 2013**



Der Bürgermeister
Joachim Schuster

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

h.

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

(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, 30. JULI 2013

Joachim Schuster
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 02. AUG. 2013 .

Die Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und der Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Gesamtbereich wurden damit am 02. AUG. 2013 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31. Dez. 2016 .

Neuenburg am Rhein, 21. JAN. 2014

Joachim Schuster
Bürgermeister