

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert am 23.07.1993 (GBl. S. 533)

**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:**

- 1 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (BauGB, BauNVO)
  - 1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
    - 1.1.1 **Sondergebiet "Altenwohnanlage/Betreutes Altenwohnen"** (§ 11 BauNVO)
      - 1.1.1.1 Ausschließlich zulässig sind ein Altenpflegeheim sowie betreute Altenwohnungen und die zur Betreuung notwendigen geriatrischen und sozialen Einrichtungen.
    - 1.1.2 **Ausschluß oder Einschränkung zulässiger Nutzungen und Ausnahmen** (§ 1 (5 und 6) BauNVO)
      - 1.1.2.1 Im Dorfgebiet (MD) sind Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nrn. 6, 8 und 9 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.
      - 1.1.2.2 In den Mischgebieten (MI1 und MI2) sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 - 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind auch als Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 nicht zulässig.
      - 1.1.2.3 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.
    - 1.1.3 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
      - 1.1.3.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig.
    - 1.1.4 **Stellplätze und Garagen** (§ 12 BauNVO)
      - 1.1.4.1 Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur im Bereich zwischen Straße und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig.
      - 1.1.4.2 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen oder der hierfür ausgewiesenen Flächen (GA, TGA) zulässig.

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

1.2.1 **Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage** (§ 9 (1) Nr. 1, (2) BauGB, §§ 18 und 20 (1) BauNVO),

1.2.1.1 Als maximale *Traufhöhen* werden festgesetzt:

- 9,50 m bei 3 Vollgeschossen = III
- 7,00 m bei 3 Vollgeschossen = II + ID
- 6,50 m bei 2 Vollgeschossen = II

Die maximale Traufhöhe wird gemessen an der jeweiligen Traufseite zwischen der Gehweg- bzw. Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut.

1.2.1.2 Als maximale *Firsthöhen* werden festgesetzt:

- 13,00 m bei 3 Vollgeschossen = II + ID und III
- 12,50 m bei 2 Vollgeschossen = II

Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen Gehweg- bzw. Straßenoberkante und der jeweiligen oberen Dachbegrenzungskante.

1.3 **Bauweise, Abstandsflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.1 Als abweichende Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen bis maximal 60 m zugelassen sind.

1.3.2 Bei einer abweichenden Bauweise (a) muß die Tiefe der Abstandsflächen 0,5 der Wandhöhe entsprechen. In allen Fällen darf jedoch die Tiefe der Abstandsflächen 2,50 m nicht unterschreiten.

1.4 **Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)** (§ 23 BauNVO)

1.4.1 Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,00 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge sind als Ausnahme zugelassen.

1.5 **Schutzflächen** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

1.5.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freigehalten werden.

1.6 **Lärmschutzmaßnahmen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung durch die BELLER CONSULT GmbH vom Mai 1994 sind im Mischgebiet entlang der Breisacher Straße (L 134) passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Dächer, Rolladenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen erforderlich.

1.6.2 In der Planzeichnung sind die nach der Untersuchung notwendigen Lärmpegelbereiche für die entsprechenden Gebäudeteile eingetragen. Auf die schalltechnische Untersuchung, die im Rathaus der Stadt Neuenburg am Rhein einzusehen ist, wird hingewiesen.

1.7 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Pflanzgebote - Pflanzbindungen** (§ 9 (1) Nrn. 20, 25 a-b BauGB)

1.7.1 Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind mit mindestens 40 cm Erde zu überdecken, intensiv zu begrünen und als Rasenfläche oder gärtnerisch anzulegen. Die Tiefgarageneinfahrten sind mit kletternden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen (Kletterhilfen durch Gerüst).

1.7.2 Die mit einer Pflanzbindung innerhalb des Plangebietes belegten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.

1.7.3 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind nur einheimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume (z.B. Stieleiche, Esche, Feldulme) zu pflanzen.

1.7.4 Flachdächer und leichtgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind zu begrünen. Die Begrünung ist extensiv oder intensiv als geschlossene Vegetationsdecke mit einer Erdüberdeckung von mindestens 10 cm auszubilden, dauerhaft zu sichern und bei Intensivbegrünung gärtnerisch zu unterhalten.

1.7.5 Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszuführen. Im Sondergebiet ist eine geschlossene Oberflächenbefestigung ausnahmsweise zulässig. Auf die ergänzenden Bestimmungen unter den Ziffern 3.1.6 und 3.3.2.5 wird hingewiesen.

1.8 **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

1.8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen einen Abstand von maximal 0,50 m gegenüber dem vorhandenen natürlichen Gelände erreichen.

2 **GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN** (§ 73 LBO, § 9 (4) BauGB)

2.1 **Dächer** (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Sattel- oder Walmdächer herzustellen.

2.1.2 Im Sondergebiet (SO) sind auch Pultdächer zugelassen.

2.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.

2.1.4 Dachaufbauten sind nur auf Dächern mit mindestens 30° Dachneigung bis zu zwei Dritteln der jeweiligen Trauflänge zugelassen.

2.1.5 Der Abstand von Gauben, Aufbauten und Dacheinschnitten zu den Ortsgängen muß, gemessen jeweils von Außenkante Dach bis Außenkante Dach, mindestens 1,50 m betragen.

2.1.6 Der Anschnitt von Gauben, Aufbauten und Dacheinschnitten mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,40 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.1.7 Im Mischgebiet 1 (MI 1) sind Flachdächer und leichtgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung als Ausnahme zulässig.

2.2 **Außenantennen** (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)

2.2.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.

2.2.2 Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

2.3 **Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke** (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

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

2.4 **Einfriedungen**

2.4.1 Einfriedungen dürfen bezogen auf Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn 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.

2.4.2 In Straßen ohne Gehwege müssen Einfriedungen einen Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schrammbord einhalten.

2.4.3 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.

### 3 HINWEISE

3.1 Grundstücksentwässerung (Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Freiburg)

3.1.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Neuenburg am Rhein mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Weilertal in Neuenburg abzuleiten.

3.1.2 Regenwasser von Dachflächen soll im Bereich der Grundstücke breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können oder in Zisternen gesammelt und für die Freiflächenbewässerung verwendet werden. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, daß je 50 m<sup>2</sup> Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.

3.1.3 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Stadt Neuenburg am Rhein abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Stadtverwaltung aufzubewahren.

3.1.4 Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.

3.1.5 In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

3.1.6 Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierzu ist unter Ziffer 2.3.1 festgesetzt, daß Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen, mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszuführen sind. Ergänzend sind auch sonstige Flächen, von denen eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächenwasser nicht zu befürchten ist, nach Möglichkeit aus durchlässigem Material und mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen und Gartenflächen herzustellen. Im übrigen sind die befestigten (versiegelten) Flächen auf ein Minimum zu beschränken.

3.1.7 Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung der Vorhaben durch Drainagen abgeleitet werden.

3.1.8 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bau-schutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

3.1.9 Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in die Mischwasserkanalisation ist unzulässig.

3.1.10 Die Entwässerungssatzung der Stadt Neuenburg am Rhein ist anzuwenden.

### 3.2 Baumschutzsatzung

3.2.1 Auf die jeweils gültige Baumschutzsatzung der Stadt Neuenburg am Rhein wird hingewiesen.

### 3.3 Bodenschutz

3.3.1 Die folgenden Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Freiburg sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### 3.3.2 Allgemeine Bestimmungen

3.3.2.1 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.

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

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

3.3.2.4 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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

3.3.2.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Dazu wird auf die Festsetzungen unter Ziffer 2.3.1 sowie auf die Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Freiburg unter Ziffer 3.1.6 hingewiesen.

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

3.3.2.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### 3.3.3 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

3.3.3.1 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 (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).

3.3.3.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker

- aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.3.3.3 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.
- 3.3.3.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- 3.4 **Abfallentsorgung**
- 3.4.1 **Abfallvermeidung, Abfallverwertung**
- 3.4.1.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß im Planungsgebiet ein Massenausgleich in der Weise erfolgt, daß der Baugrundaushub auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird.
- 3.4.1.2 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
- 3.4.1.3 Auf die Festsetzung über zulässige Abgrabungen und Aufschüttungen unter Ziffer 1.8 wird hingewiesen.
- 3.4.2 **Abfallsammlung**
- 3.4.2.1 Zur getrennten Sammlung von Wertstoffen sind Depotcontainer vorzusehen. Im übrigen ist seit Mitte 1992 in der Stadt Neuenburg am Rhein das "duale System" der Hausmüllentsorgung eingeführt.
- 3.5 **Immissionen**
- 3.5.1 Da das Plangebiet landwirtschaftliche Betriebe enthält, sind durch deren Bewirtschaftung gelegentliche Immissionen (z.B. Geräusche durch Maschinenarbeiten, landwirtschaftlicher Verkehr) zu erwarten.
- 3.6 **Brandschutz**
- 3.6.1 Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser soll entsprechend den Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sichergestellt werden.
- 3.7 **Fernmeldetechnische Versorgung**
- 3.7.1 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Freiburg, Dienststelle SuN, Postfach 20, 79095 Freiburg, Tel. 0761/ 284-7220, so früh wie möglich, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.8 **Altlasten**

3.8.1 Im Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen. Bei Auffälligkeiten bei den Erdarbeiten (Geruchsemissionen, Bodenfärbungen) ist das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Tel. 0761-2187-542, zu benachrichtigen.

4 **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 (6) BauGB)

4.1 **Bodendenkmale**

4.1.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg i. Br., Tel. 07 61/2 05-27 81, 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.

4.2 **Kulturdenkmale**

4.2.1 Im Planungsgebiet befinden sich die Kulturdenkmale

- Tennenbacherstr. 6, Flst.-Nr. 4127
- Tennenbacherstr. 8, Flst.-Nr. 4126
- Zähringerstr. 19, Flst.-Nr. 4136.

Die Grundstücke wurden gemäß § 9 (6) nachrichtlich als Kulturdenkmale in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet. Die Erhaltung dieser Bau- denkmale liegt insbesondere wegen ihres dokumentarischen Wertes im öffentlichen In- teresse. Bauliche Veränderungen im Bereich dieser Kulturdenkmale bedürfen der Ab- stimmung mit der Denkmalschutzbehörde

Neuenburg am Rhein, den 20.05.96



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

**Körber • Barton • Fahle**

DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN

SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG

TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser