

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189))
- 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 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung 1996 (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

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 Ausschluß und allgemeine Zulässigkeit von Nutzungen und Ausnahmen (§ 1 (4-9) BauNVO)

1.1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) allgemein zulässig.

1.1.1.2 Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in den WA-Gebieten nicht zulässig.

1.1.1.3 Im Gewerbegebiet beschränken sich die zulässigen Nutzungen:

- im Gebietsteil GE 1 auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sowie Büros und Sozialräume
- im Gebietsteil GE 2 auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe des Holzverarbeitungsgewerbes einschließlich der Herstellung aller Artikel, die einem Schreinerbetrieb zuzuordnen sind sowie Verwaltungsgebäude und Sozialräume.

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

1.2.1 Grundsätze

1.2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus dem jeweils geringeren Wert der festgesetzten

- durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen,
- Geschoß- und Grundflächenzahl (GFZ und GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse (Z)
- Trauf- und Firsthöhen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1.2.2 Höhen (§ 18 BauNVO)

1.2.2.1 Als maximale Trauf- und Firsthöhen werden festgesetzt:

Vollgeschosse	Traufhöhe	Firsthöhe
Z* = II (I+ID)	4,50m	10,50m
Z = II	6,50m	12,50m
Z = III (II+ID)	7,00m	13,00m
Z = III	10,00m	13,50m

*(z) = Geschößzahl

1.2.2.2 Im GE 2 ist eine maximale Firsthöhe von 8,00 m zulässig.

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

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

1.2.2.5 Der Erdgeschoßfußboden darf in den Wohngebieten maximal 0,50 m über Oberkante Straße liegen.

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

1.3.1 Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen sind Abgrabungen bis zu 1,00 m unter natürlicher Geländeoberkante auf einer maximalen Länge von 30 % der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Breite von 2,00 m ab Hauskante (ohne Böschung) zulässig.

1.3.2 Aufschüttungen dürfen eine Höhe von maximal 0,50 m über natürlichem Gelände erreichen.

1.4 Schutzflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.4.1 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.

1.5 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.5.1 Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen (Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen) an der Basler Straße ist ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Gebäudeaußenbauteilen sicherzustellen.

1.5.2 Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen richten sich nach dem - aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels - zu erreichenden Resultierenden Schalldämmmaß (R'_w, res.) gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) von 30 dB(A).

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

1.6.1 Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen.

HINWEIS: Dies gilt für PKW-Stellplätze und Hofflächen nur dann, wenn keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt.

1.6.2 Flachdächer von Garagen und Carports sind mit 10 cm Erde abzudecken und extensiv zu begrünen.

1.6.3 Tiefgarageneinfahrten sind mit kletternden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen (Kletterhilfen durch Gerüst).

1.6.4 Bei Neu- bzw. Ersatzpflanzungen sind im Plangebiet ausschließlich der potentiell natürlichen Sukzession entsprechende Baum- und Straucharten zu verwenden.

1.7 **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (2) BauNVO)**

1.7.1 Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,50 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Terrassen incl. deren Überdachungen, Erker und Dachvorsprünge sind als Ausnahme zulässig.

1.7.2 Die Baugrenzen, die die überbaubare Fläche nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen definieren, dürfen als Ausnahme mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70% verglast ist und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten), um bis zu 2,00 m überschritten werden.

2 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 **Dächer** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdach mit Dachüberstand und dunkler (roter bis rotbrauner) Dacheindeckung herzustellen. Wellfaserzement und Dachpappe sind nicht zugelassen.

2.1.2 Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind mit mindestens 40 cm Erde zu überdecken, intensiv zu begrünen und als Rasenfläche oder gärtnerisch anzulegen.

2.1.3 Dachaufbauten sind auf maximal zwei Drittel der jeweiligen Trauflänge zugelassen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

2.2 Fassaden und Wandflächen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Ungestrichenes Metall, durchsichtiger Kunststoff und Wellplatten sind zur Herstellung der Garagen und Carports nicht zugelassen.

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

- 2.3.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.3.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

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

- 2.4.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder Zier- bzw. Nutzgärten anzulegen und zu unterhalten.

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

- 2.5.1 Einfriedigungen entlang von Straßen sowie seitliche Einfriedigungen vor der Gebäudeflucht dürfen nicht höher als 0,80 m, im übrigen Bereich nicht höher als 1,20 m über der Straßen- bzw. Gehwegoberkante sein.
- 2.5.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Massive Einfriedigungen und Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,50 m zulässig.
- 2.5.3 Die Verwendung von Stacheldraht und farbigen Kunststeinen für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

2.6 Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

- 2.6.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden. Als notwendige Stellplätze werden auch Garagen, Carports und die betreffenden Stauräume angerechnet.

3 KENNZEICHNUNGEN (§ 9 (5) BauGB)

3.1 Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

- 3.1.1 Im Bereich der gemäß § 9 (5) BauGB durch das Planzeichen 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung 90 gekennzeichneten Flurstücke 1495/14, /21, /22, /29 und /30 besteht die Gefahr von Geländeeinbrüchen durch einen Stollen.
- 3.1.2 Die Errichtung, Veränderung oder Erweiterung von Gebäuden ist nur unter Einhaltung der von der Baurechtsbehörde geforderten Sicherungsmaßnahmen zulässig.

3.2 Altlastenverdachtsflächen

- 3.2.1 Nach den Ergebnissen der flächendeckenden historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sägeweg“ eine Altablagerung vorhanden, die im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichnet wurde. Es handelt sich hierbei um die ehem. Kiesgrube „Heiligkreuzacker“ im westlichen Teil des Bebauungsplans, die vermutlich mit Bauschutt und Erdaushub verfüllt wurde. Bei Aushubarbeiten in diesem Bereich könnte daher auf Bauschutt gestoßen werden, der ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen ist. Sollten wider Erwarten ungewöhnliche Färbungen und Geruchsemissionen wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, zu verständigen. Die Erdarbeiten an dieser Stelle sind sofort einzustellen.

4 HINWEISE

4.1 Grundstücksentwässerung

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

Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt wird, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten: Häusliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser in den Regenwasserkanal abzuleiten.

- 4.1.2 Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich der Grundstücke auch 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 m² Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.

- 4.1.3 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.

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

- 4.1.5 In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) 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.

- 4.1.6 Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Zu diesem Zweck sind die befestigten (versiegelten)

- Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.
- 4.1.7 Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Neuenburg am Rhein anzuwenden.
- 4.1.8 Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung der Vorhaben durch Drainagen abgeleitet werden.
- 4.1.9 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.
- 4.1.10 Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, daß keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt. Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in einen Schmutz- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.

4.2 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen dienen der Erhaltung des Bodens und der Sicherung seiner Funktionen. 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.

4.2.1 Allgemeine Bestimmungen

- 4.2.1.1 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.
- 4.2.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 4.2.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 4.2.1.4 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.
- 4.2.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 4.2.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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

4.2.2 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

4.2.2.1 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 (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).

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

4.2.2.3 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.

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

4.3 **Abfallentsorgung**

4.3.1 **Abfallvermeidung, Abfallverwertung**

4.3.1.1 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.

4.3.1.2 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse). Es ist darauf zu achten, daß das Erdmaterial für die vorgesehene Verwertung oder Deponierung geeignet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen vorzunehmen.

4.3.1.3 Auf die Festsetzung über zulässige Aufschüttungen unter Nr. 1.3.2. wird hingewiesen.

4.3.1.4 Insbesondere bei mehrgeschossiger Bauweise sind Stellflächen für Mehrfachbehälter (z.B. Gelber Sack, Biotonne, Restmüll etc.) innerhalb der entsprechenden Grundstücksgrenzen vorzusehen.

4.4 **Denkmalschutz**

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79102 Freiburg, Telefon 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.

4.5 Fernmeldeanlagen

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, Ressort BZN 64 Postfach 20, 79095 Freiburg, Tel. 0761/ 284-6610, so früh wie möglich, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

4.6 Baumschutzsatzung

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

4.7 Allergene Pflanzen

Bei der Bepflanzung von Gehölzen sollte auf die hochgradig allergene Pflanzen wie z.B. Birken, Erlen und Haselarten sowie auf die Bepflanzung von männlichen Weiden verzichtet werden.

Neuenburg am Rhein, den 29.09.97



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körber • Barton • Fahle
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN
SCHWABENTORRING 12 • 79095 FREIBURG
TELEFON (0761) 3 88 75-0 • TELEFAX (0761) 3 88 75-17

Der Planverfasser

Anzeige bestätigt

Freiburg, den 17. Juni 1998
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

5 ANHANG

Empfehlungen zum Bau und zur Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

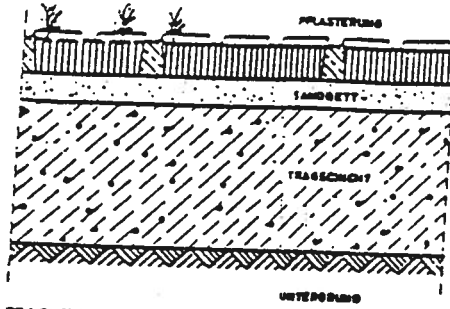


Bild 2: Flächenversickerung durch Setzplattenbau

Bild 2 zeigt als Beispiel für die Flächenversickerung Setzplattenbau als wasserstochende und wasserdurchlässige Pflasterung. Für die gleichmäßige Überleitung von Wasser aus Flächen in unterliegende Setzräume kommt z. B. Tiefbarren in Frage.

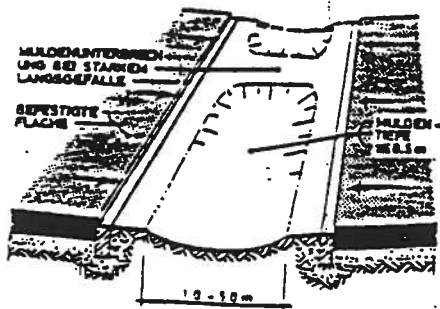


Bild 3: Muldenversickerung

Feuchtbiotop zur Versickerung von Regenwasser

Die Muldenversickerung (Bild 3) ist eine Variante der Oberflächenversickerung, bei der eine zeitweise Speicherung in Rechnung gestellt werden kann. Damit kann die Versickerungsrate geringer als der Niederschlagszufluß sein. Die Muldenversickerung kommt bei Grundstücken mit wirtschaftlich ungenutzten Grünflächen in Betracht, aber auch für die Sederräume von Fuß- und Radwegen sowie untergeordneten Wegen und Plätzen.

