

Die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Unser Park“ mit Satzungsbeschluss am 15.09.2014, bekannt gemacht am 19.09.2014, werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unser Park“ geändert bzw. ergänzt. Die übrigen, nicht von der Änderung erfassten textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Unser Park“ finden weiterhin Anwendung.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870)

Ziffer 1.1 Art der baulichen Nutzung, Ziffer 1.1.2 wird wie folgt **ergänzt**:

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

- 1.1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
- 1.1.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.

Ziffer 1.2 Maß der baulichen Nutzung, Ziffer 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Unterpunkt 1.2.1.2 Bezugspunkte wird wie folgt **geändert** (die geänderten Textteile sind farblich hervorgehoben):

1.2.1.2 Bezugspunkte

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhe gilt die Oberkante der jeweiligen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg bzw. Fahrbahn, wenn kein Gehweg vorhanden) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen).

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe TH1 gilt der Schnittpunkt der äußersten Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Dachterrasse. Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe TH2 gilt der Schnittpunkt der äußersten Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut, jedoch nur für oberste Geschosse, deren äußerste Wandfläche gegenüber der Wandfläche des darunter liegenden Geschosses oder dem vertikalen Baufenster um mind. 0,5 m zurückversetzt ist (Attikageschoss). Der Rücksprung des obersten Geschosses hat auf allen Gebäudeseiten zu erfolgen. Auf den Rücksprung des obersten Geschosses kann verzichtet werden, wenn an ein bestehendes Haus angebaut wird (z.B. bei Grenzbebauung). Die Abmessungen des vertikalen Baufensters sind einzuhalten.

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

Ziffer 1.2 Maß der baulichen Nutzung, Ziffer 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Unterpunkt 1.2.1.3 wird wie folgt **ergänzt**:

- 1.2.1.3 Bei Gebäuden mit Pultdach gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Gebäudehöhe).

Ziffer 1.2 Maß der baulichen Nutzung, Ziffer 1.2.3 **Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)** wird wie folgt **ergänzt**:

1.2.3 **Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Geschossflächenzahl gem. Planeintrag im zeichnerischen Teil.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870)

Ziffer 2.1 Dächer, 2.1.1 Dachform / Dachneigung, Ziffer 2.1.1.1. wird **ersatzlos gestrichen**

Ziffer 2.1 Dächer, 2.1.1 Dachform / Dachneigung, Ziffer 2.1.1.2. wird wie folgt **ergänzt**:

- 2.1.1.2 (...) Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 6° und 12° sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

Ziffer 2.1 Dächer, 2.1.2 Dacheindeckung, Ziffer 2.1.2.1. wird wie folgt **ergänzt**:

- 2.1.2.1 (...). Dies gilt nicht für Dachbegrünungen.

Neuenburg am Rhein, den 21. März 2016



Joachim Schuster, Bürgermeister

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 und der örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.



(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, 22. März 2016


Joachim Schuster
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 30. März 2016

Die Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 30. März 2016 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31. Dez. 2019



Neuenburg am Rhein, 11. Mai 2016


Joachim Schuster
Bürgermeister