

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)
- Landesbauordnung (LBO) 1996 in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB, BAUNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Gliederung (§ 1 (4) BauNVO)

1.1.1.1 Die Gewerbegebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach der als Anlage beigefügten "Abstandsliste 1990" in folgende Abstandszonen mit gewerblichen Betrieben und Anlagen eingeteilt. Nicht zulässig sind die unter den jeweiligen laufenden Nummern aufgeführten Betriebe oder Anlagen:

Bereich A: Anlagen nach laufenden Nrn. 1 - 148

Bereich B: Anlagen nach laufenden Nrn. 1 - 82

Bereich C: Anlagen nach laufenden Nrn. 1 - 39

Dabei ist von einem Anlage- bzw. Betriebstyp auszugehen, der dem jeweiligen Stand der Technik entspricht.

1.1.1.2 Die oben genannten Betriebe können als Ausnahme zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß durch besondere Baumaßnahmen, durch Betriebseinschränkungen oder auf andere geeignete Weise die Emissionen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen sind.

1.1.1.3 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind abweichend von § 8 (1) BauNVO nur nicht wesentlich störende Betriebe bzw. Betriebsteile und Anlagen zulässig, die im Hinblick auf lärm-, geruchs-, und luftverunreinigende Emissionen den Anforderungen des § 6 (1) BauNVO entsprechen.

1.1.2 Ausschluß von Nutzungen, Ausnahmen (§ 1 (5, 6) BauNVO)

1.1.2.1 Im gesamten Geltungsbereich sind von den nach § 6 (2) und (3) BauNVO sowie nach § 8 (2) und (3) BauNVO zulässigen Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Tankstellen
- großflächige Verkaufsmärkte mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche
- Kfz-Lagerplätze
- Vergnügungsstätten

- 1.2 **Höhe der baulichen Anlagen** (§§ 16, 18 BauNVO)
- 1.2.1 Als maximale Höhen zwischen Gehweg- bzw. Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk / Oberkante Dachhaut werden festgesetzt:
- Maximale Traufhöhe: 6,50 m
Maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe): 11,00 m
- 1.2.2 Als Erdgeschoßfußbodenhöhe sind maximal 0,60 m über Hinterkante Gehweg bzw. Straßenoberkante zulässig.
- 1.3 **Garagen und Nebenanlagen** (§§ 12, 14 BauNVO)
- 1.3.1 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.4 **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 BauNVO)
- 1.4.1 Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,00 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge können als Ausnahme zugelassen werden.
- 1.5 **Grundstückszufahrten** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- 1.5.1 Je Baugrundstück sind bis zu 2 Zufahrten von insgesamt maximal 9,00 m und jeweils maximal 5,00 m Breite zulässig.
- 1.6 **Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.6.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der städtischen Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, versiegelte Flächen auf dem Baugrundstück zu vermeiden und geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von unverschmutztem Niederschlagswasser vorzusehen. Wegflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden.
- 1.6.2 Ausgenommen hiervon sind Flächen die aus funktionalen Gründen oder zum Grundwasserschutz eine andere Befestigung erfordern, wie z.B. Flächen mit intensivem Lieferverkehr und Abstellflächen für LKW.
- 1.6.3 Die außerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen sind, abgesehen von den erforderlichen Zufahrten, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.
- 1.6.4 Auf die unter den Ziffern 2.7 und 3.5 aufgeführten zusätzlichen Maßnahmen zur Reduzierung des Wasserabflusses aus wasser- und bodenschutzrechtlichen Gründen wird hingewiesen.
- 1.7 **Pflanzgebote, Pflanzbindungen** (§ 9 (1) Nrn. 25a, 25b BauGB)
- 1.7.1 Entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgebote für Bäume sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (z.B. Linde, Stieleiche, Feldulme, Feldahorn).
- 1.7.2 Die im Bebauungsplan mit F 1 bezeichnete Waldfläche (Riese) ist als Biotop in Form eines naturnahen Hangwaldes dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu sind Lücken gezielt mit Eichen, Hainbuchen und Feldahorn aufzufüllen.

Bebauungsvorschriften

- 1.7.3 Die im Bebauungsplan mit F 2 bezeichneten Schutzflächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.7.4 Der im Bebauungsplan mit F 3 bezeichnete Eichenhain und die mit F 4 gekennzeichneten Heckenstrukturen sind durch Pflanzbindung im Bestand geschützt und dauerhaft zu erhalten.
- 1.7.5 Auf allen Baugrundstücken ist unter Anrechnung der Pflanz- und Erhaltungsgebote nach Ziffer 1.7.1 und abzüglich der Flächen nach Ziffer 1.7.3 und 1.7.4 pro 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 1.7.6 Anstelle einer Baumpflanzung nach Ziffer 1.7.5 ist eine dauerhafte Begrünung geeigneter Wandflächen durch kletternde oder schlingende Pflanzen (Kletterhilfen durch Gerüst) zulässig, wobei anstelle eines Baumes 25 m² Wandfläche zu begrünen sind.
- 1.8 **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
- 1.8.1 Abgrabungen sind nicht zulässig.
- 1.8.2 Aufschüttungen dürfen eine Höhe von maximal 0,50 m über natürlichem Gelände erreichen und sind im Bauantrag darzustellen.
- 1.9 **Sichtfelder** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
- 1.9.1 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 sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.
- 1.9.2 Innerhalb der Sichtfelder sind Bäume, Lichtmaste u.ä. zulässig, sofern sie wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, nicht die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer verdecken.
- 2 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 **Dächer** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
- 2.1.1 Dächer sind - abgesehen von der Ausnahme nach Ziffer 2.1.5 - nur als Sattel-, Zelt- oder Bogendächer zulässig und in roter bis rotbrauner Eindeckung in gedeckten Farben auszubilden.
- 2.1.2 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- 2.1.3 Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nicht zulässig.
- 2.1.4 Dachgauben sind insgesamt bis zu zwei Dritteln der Länge der zugehörigen Traufe zulässig.
- 2.1.5 Als Ausnahme können begrünte Flachdächer und schwach geneigte (bis 10° Dachneigung) begrünte Dächer zugelassen werden. Die Begrünung ist extensiv flächig als geschlossene Vegetationsdecke mit einer Aufbaudicke von mindestens 10 cm auszubilden und dauerhaft zu sichern.
- 2.1.6 Für Dächer von Garagen und Nebengebäuden gelten die gestalterischen Vorschriften wie für Hauptgebäude. Zusätzlich sind auch Pultdächer zulässig.
- 2.2 **Werbeanlagen** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)
- 2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschoßbereich bis auf eine Höhe von 4,00 m zulässig.

Bebauungsvorschriften

- 2.2.2 Selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist ausgeschlossen.
- 2.3 **Antennen** (§ 74 (1) Nrn. 1 und 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 **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)
- 2.4.1 Niederspannungsfreileitungen sind im Baugebiet nicht zugelassen. Das neue Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 2.5 **Einfriedigungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- 2.5.1 Sockel und Mauern sind bis 0,50 m über natürlichem Gelände bzw. Oberkante angrenzender Verkehrsflächen zulässig.
- 2.5.2 Die Errichtung von Maschendrahtzäunen am südlichen und östlichen Ortsrand ist nicht zugelassen.
- 2.5.3 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.
- 2.6 **Erfordernis einer Kennnisgabe** (§ 74 (1) Nr. 7 LBO)
- 2.6.1 Für die im Anhang zu § 50 (1) LBO genannten verkehrsfreien Anlagen der Nrn. 3, 9, und 67 sowie für Werbeanlagen und Automaten ist ein Kennnisgabeverfahren erforderlich.
- 2.7 **Oberflächenwasserversickerung** (§ 74 (3) Nr. 2 i.V.m. (1) Nr. 3 LBO)
- 2.7.1 Die Niederschlagsabflüsse aller Dachflächen müssen über Mulden-Rigolen-Elemente mit einer belebten Bodenschicht innerhalb der jeweiligen Parzellen zur Versickerung gebracht werden. Es ist kein Anschluß an eine öffentliche Entsorgungseinrichtung vorgesehen.
- 2.7.2 Auf jeder Parzelle muß das von Hofflächen und Stellplätzen abfließende Regenwasser über eine breitflächig angelegte, belebte Bodenschicht in einer zum Untergrund hin abgedichteten Filtermulde gesammelt, zwischengespeichert und in einer nachgeschalteten Rigole versickert werden.
- In Abhängigkeit von der Art der baulichen Nutzung kann in Ausnahmefällen die Regenwasserversickerung aber auch direkt über eine mit einer Rigole kombinierten Mulde versickert werden. Die Entscheidung über die Zulässigkeit dieser Ausnahmeregelung wird im Zuge der Bearbeitung des jeweiligen Entwässerungsantrages getroffen.
- 2.7.3 Sämtliche, im Bereich von Wasch- und Umschlagplätzen anfallende Regenwässer (insbesondere mineralölverunreinigte Regenwässer) sind nach einer Vorbehandlung z.B. in Leichtstoff- oder Benzinabscheidern der Schmutzwasserkanalisation zuzuleiten.
- 2.7.4 Das Regenwasser der Haupteerschließungsstraße, des zugehörigen Gehweges und des Parkstreifens muß in ein System von parallel zur Erschließungsstraße gelegenen Mulden und Rigolen geleitet und zur Versickerung gebracht werden.

Bebauungsvorschriften

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

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

3.2 Fernmeldeanlagen

3.2.1 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Offenburg, Ressort BZN 64, Postfach 20, 79095 Freiburg, Telefon 0761/ 284-6610, Fax 284-6699 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.3 Abfallwirtschaft

3.3.1 Gewerbeabfälle sollen innerhalb des Betriebes sortiert in Containern für den Abtransport bereitgestellt werden. Geeignete Standplätze sind hierfür freizuhalten.

3.3.2 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß

- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden, oder
- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

3.4 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

3.4.1 Während der Baumaßnahmen sind Vegetationsschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchzuführen. Die Flächen mit Pflanzbindung sind während der Bauphase durch Schutzzäune zu sichern. Für Bäume/Baumgruppen beträgt der Sicherungsradius 5 m ab Stammitte. Sicherungsflächen sind in einem Plan über die Baustelleneinrichtung darzustellen, der von der Baurechtsbehörde zu billigen ist.

Ein Bodenschutz während der Bauphase soll gemäß DIN 18915 und BodSchG Baden-Württemberg vom 20.08.1991 sichergestellt sein. Während der Bauphase ist die unnötige Verdichtung und Umlagerung von Boden zu vermeiden. Für die Behandlung von Oberboden sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

3.5 Oberflächenentwässerung

- 3.5.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der städtischen Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern.
- 3.5.2 Die Ableitung kann in angrenzende Freiflächen oder hierfür eigens angelegte Rasenmulden usw. erfolgen. Sofern Dritte nicht beeinträchtigt werden, ist auch eine Ableitung auf angrenzende unbebaute Flächen erlaubt. Ergänzende Möglichkeiten bestehen außerdem durch Wasserrückhaltung auf begrüntem Dachern, wasserdurchlässige Flächenbefestigung (z.B. Rasengitter, wassergebundene Wegedecke).
- 3.5.3 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann auch in Zisternen gesammelt und für die Freiflächenbewässerung verwendet werden. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, daß je 50 qm Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.
- 3.5.4 Unzulässig sind - wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen - punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird.
- 3.5.5 Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 Ziffern 3.5.1 und 3.5.2 zu bemessen. Für die technische Umsetzung der Regenwasserrückhalte- und Versickerungseinrichtungen gelten weiterhin die Planungsrichtlinien und Ausführungsvorschriften, die die Stadt Neuenburg am Rhein den zukünftigen Grundstückseigentümern vorgibt.
- 3.5.6 Die Maßnahmen nach Nr. 3.5.1 bis 3.5.5 sind in dem nach § 14 der örtlichen Entwässerungssatzung zu stellenden Entwässerungsgesuch nachzuweisen. Gleichzeitig ist nach § 5 eine Befreiung vom Anschlußzwang an die öffentliche Kanalisation zu beantragen.

3.6 Hydrologie

- 3.6.1 Die Funktionsfähigkeit und Zugänglichkeit der amtlichen Grundwassermeßstelle 139/021-3 auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1694 ist sicherzustellen. Im Falle einer Überbauung ist durch den Verursacher ein gleichwertiger Ersatz im Nahbereich der jetzigen Meßstelle in Absprache mit dem Landratsamt, Untere Wasser- und untere Bodenschutzbehörde zu schaffen.

3.7 Abwasserbeseitigung

- 3.7.1 Bei der Überplanung der Kläranlage sind 28,45 ha Industrie- und Gewerbegebiet als Erweiterungsfläche berücksichtigt, die durch Ausweisung des Gewerbegebiets „Heiligkreuzkopf“ noch nicht erreicht ist. Es wird darauf hingewiesen, daß bei abwasserintensiven Betriebsansiedlungen sich unter Umständen die Reserveflächen insgesamt verringern können, weil die für die Bemessung der Kläranlagenerweiterung im Industrie- und Gewerbegebiet pauschal 1,0 l/s/ha Schmutzwasseranfall berücksichtigt sind. Eine Abwasservorbehandlung kann je nach Art des anfallenden Abwassers notwendig werden (siehe Ziffer 2.7 der Bebauungsvorschriften).

3.8 Stromversorgung (Badenwerk AG)

3.8.1 Durch das Plangebiet führt eine 20 kV-Freileitung, die während der Erschließungsarbeiten gesichert werden muß. Im Zuge der Erschließung ist eine Verkabelung vorgesehen. Die bestehende, in der Planzeichnung eingetragene Niederspannungsleitung bleibt bestehen.

3.9 Erdgasversorgung (Energieversorgung Oberbaden GmbH)

3.9.1 Im Plangebiet befindet sich eine Gasreglerstation. Eine Erdgasversorgung ist somit bei entsprechender Nachfrage möglich.

3.10 Baumschutzsatzung

3.10.1.1 Auf die jeweils geltende Baumschutzsatzung der Stadt Neuenburg am Rhein wird hingewiesen.

3.11 Bodenbeschaffenheit

3.11.1 Nach Aussage des Geologischen Landesamts schließt sich unmittelbar östlich an das geplante Gewerbegebiet die Rheinniederterrasse an, die aus gut durchlässigem, würmeiszeitlichen, frischen, vorwiegend alpinen Kiesen und Sanden besteht. Diese wurden im Bereich des Tiefgestades in der Nacheiszeit vom Rhein z.T. ausgeräumt. Es liegt deshalb um ca. 14 m tiefer als die Niederterrasse. Im Holozän wurden ungefähr die oberen 5 m der Kiessande umgelagert. Sie werden von ca. 0,5 - 2 m mächtigem, geringer durchlässigem, feinsandigem Lehm (Hochflutlehm) überlagert. Da örtlich setzungsempfindliche Weichschichten eingelagert sein können, werden bei größeren Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt 7-9 m. Der Grundwasserspiegel liegt bei rund NN + 207 m. Von Südsüdost breitet sich eine CKW-Fahne aus, die das Plangebiet randlich unterströmen dürfte. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

3.12 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen dienen der Erhaltung des Bodens und der Sicherung der Bodenfunktionen. 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.

3.12.1 Allgemeine Bestimmungen

3.12.1.1 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.

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

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

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

- 3.12.1.5 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. (vgl. auch Festsetzung in Ziff. 1.6.1 der Bebauungsvorschriften)
- 3.12.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.12.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.12.2 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**
- 3.12.2.1 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).
- 3.12.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.12.2.3 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.
- 3.12.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- 3.12.3 **Abfallvermeidung und -verwertung**
- 3.12.3.1 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.
- 3.12.3.2 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

~~3.13 Lärmschutzmaßnahmen~~

- ~~3.13.1 Ausgehend von der L134 muß an den entsprechend orientierten Gebäudefas-
saden mit Verkehrslärmeinwirkungen gerechnet werden. Das hieraus entspre-
chend dem Nutzungszweck der Gebäude- oder Gebäudeteile gegebenenfalls
resultierende Erfordernis sowie die Art von Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN
4109 (Schallschutz im Hochbau) sind im Baugenehmigungsverfahren nachzu-
weisen.~~

Ersatzlos gestrichen am 22. August 1997, siehe Begründung Nr. 9.1.

- 3.14 Ergänzt im Rahmen des Anzeigeverfahrens siehe Rückseite.
Stadt Neuenburg am Rhein, den 30.09.1996



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Körber • Barton • Fahle

DIPL. INGENIEURE / FREIE ARCHITEKTEN

SCHWABENSTRASSE 12 • 79188 FREIBURG

TELEFON (0761) 3 88 77-1 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser

Anzeige bestätigt

18. Nov. 1997

Freiburg, den _____
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen

Geändert im Rahmen des Anzeigeverfahrens gemäß dem Aktenvermerk des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vom 18.11.1997:

3.14 Gefährdungsbereich Wald

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 liegt ein schmaler Streifen der überbaubaren Fläche innerhalb des Waldabstandes (Gefährdungsbereich Wald). Bauvorhaben innerhalb des Waldabstandes (16 m ab Böschungsfuß) müssen der Forstverwaltung zur Stellungnahme vorgelegt werden, damit gegebenenfalls bauliche Vorkehrungen (Verstärkung der Bauwerke an den dem Wald zugewandten Seiten- und Dachflächen sowie die konkrete Ausbildung der Schutzeinrichtung) im Einvernehmen mit dieser Behörde festgelegt werden können.

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmt.

(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, 04.05.98

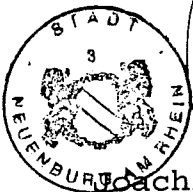


Jochim Schuster
Bürgermeister

Bekanntgemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom **08. Mai 1998**

Der Bebauungsplan wurde damit am **08. Mai 1998** rechtsverbindlich. Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am **31. Dez. 2001**.

Neuenburg am Rhein, 29. Juni 1998



Jochim Schuster
Bürgermeister