

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762);
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (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.1991 I S. 58)

1.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.1.1 Die öffentlichen Grünflächen dienen entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Zweckbestimmung der Unterbringung von Sportplätzen und eines Baseball-Feldes einschließlich aller für den Betrieb notwendigen baulichen Haupt- und Nebenanlagen wie. z.B. Vereinsheime, Flutlichtmasten, Sitztribünen.
- 1.1.2 Vereinsheime, Übungsräume, Umkleideräume sowie zugehörige Sanitäreinrichtungen, Lager- und Nebenräume sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 1.1.3 Außerhalb der festgesetzten Baufenster sind untergeordnete Nebenanlagen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den sportlichen Nutzungen stehen zulässig (z.B. Geräteschuppen, Unterstände, Trainingsanlagen), sofern die einzelne bauliche Anlage eine Größe von maximal 40 m³ Brutto-Rauminhalt nicht überschreitet.
- 1.1.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist der Bau von Wegen, Zäunen und Einfriedigungen uneingeschränkt zulässig.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

- 1.2.1 Als maximale Traufhöhe gemessen zwischen der Geländeoberkante und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes werden festgesetzt:
- 6,50 m bei 2 Vollgeschossen (II):
 - 4,50 m bei einem Vollgeschoss (I)
- 1.2.2 Als maximale Gebäudehöhe gemessen zwischen der Geländeoberkante und der oberen Dachbegrenzungskante werden festgesetzt.
- 9,50 m bei 2 Vollgeschossen (II):
 - 6,50 m bei einem Vollgeschoss (I)
- 1.2.3 Bei Gebäuden mit Pultdächern darf die zulässige Traufhöhe um bis zu max. 2,0 m überschritten werden.

1.3 **Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Stellplätze nicht zulässig. Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

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

1.4.1 Die auf dem Grundstück befestigten Flächen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Wege sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterterrassen) auszubilden.

1.4.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.4.3 Auf der im Bebauungsplan mit F1 gekennzeichneten Fläche ist ein Waldsaum mit heimischen, standortgerechten Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern zu entwickeln. Der entstehende Waldrand ist fließend, mehrstufig, strukturreich und mit einem Krautsaum zu gestalten. Bei der Pflanzenauswahl ist autochtones Pflanzenmaterial zu verwenden. Der vorhandene Baumbestand ist zu durchforsten, zu verjüngen und ggf. zu integrieren. Auf der Fläche sind zusätzlich Mulden zur Oberflächenentwässerung anzulegen (siehe Ziffer 2.2.1). Die Mulden sind grundsätzlich von Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Größe und Art der Bäume und Sträucher entsprechend Pflanzenliste im Anhang.

1.5 **Pflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.5.1 Entsprechend den eingezeichneten Standorten sind entlang der öffentlichen Parkplätze an der Rheinwaldstraße einheimische Laubbäume zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzliste im Anhang.

1.5.2 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzliste im Anhang nachzupflanzen. Die bei der Durchforstung und Verjüngung entfernten Gehölze sind nicht zu ersetzen.

1.5.3 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungen etc.) zugelassen werden.

1.6 **Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets** (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.6.1 Für die nicht ausgleichbaren Eingriffe durch das geplante Baugebiet, insbesondere in die Waldfläche, sind geeignete ökologische Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorzunehmen. Diese Maßnahmen sind durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Neuenburg am Rhein und der unteren Naturschutzbehörde rechtsverbindlich zu regeln. Im abzuschließenden Vertrag sind Art und Umfang der Maßnahmen weiter zu konkretisieren. Folgende Maßnahmen sind außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführen:

- E1) Auf dem städtischen Grundstück Flurstück 2953 auf der Gemarkung Neuenburg/Steinenstadt mit einer Größe von 16.839 m² wird eine Fläche von ca. 7.200 m² aufgeforstet. Es werden ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume zur Entwicklung eines Laubwaldes verwendet.

Die Aufforstungsmaßnahmen werden in enger Zusammenarbeit mit dem Forstamt Müllheim durchgeführt.

- E2) Pflanzung eines Gehölzstreifens (Feldhecke) mit heimischen, standortgerechten Gehölzen auf dem Flurstück 3287 Gemarkung Neuenburg/Steinenstadt. Die Feldhecke ist vierreihig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (z. B. Ligustrum vulgare, Acer campestre, Cornus sanguinea, usw.) auszubilden. Die Feldhecke hat eine Fläche von ca. 720m² (Länge ca. 120 m, Breite ca. 6 m). Diese Maßnahme wurde im März 1999 umgesetzt. Bei einer Kontrolle im Sommer 1999 konnte kein Ausfall verzeichnet werden, alle Gehölze hatten ausgeschlagen und haben sich seither sehr gut entwickelt.
Künftig soll der südliche Saumbereich der Hecke sowie der östlich angrenzende Ackerrandstreifen extensiv bewirtschaftet werden. Die Flächengröße liegt bei ca. 690 m² (Länge ca. 230 m, Breite ca. 3 m). Diese Maßnahme wurde im Rahmen der „Fortführende Umsetzung des Biotopverbundkonzeptes Neuenburg am Rhein“, Dipl.-Biol. Juliane Prinz, IFÖ, durchgeführt.
- E3) In Abstimmung mit dem staatlichen Forstamt Müllheim werden Pflegemaßnahmen innerhalb des nördlich an den Bebauungsplan-Gebietes angrenzenden arB- Waldes (Distr. II Unterer Rheinwald, Abteilung 6 Äußerer Bleichegrund, Flst. Nr. Teile von 2794/1 Gemarkung Neuenburg) durchgeführt. Die Fläche hat eine Größe von ca. 2,3 ha. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
- Freistellen von besonderen Einzelbäumen im Waldverband
 - Rückdrängung stark konkurrierender Gehölze, wie z. B. Sanddorn, Clematis, Robinien, etc.
 - ggf. Ausstockung und gelegentliche Mahd von Halbtrockenrasen

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

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

2.1.1 Dächer

2.1.1.1 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind als Pultdächer mit mindestens 7°, Satteldächer mit mindestens 30° oder als begrünte Flachdächer auszubilden. Die Begrünung ist extensiv flächig als geschlossene Vegetationsdecke auszubilden. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen.

2.1.1.2 Die Nutzung als Dachterrasse ist bis zu max. 50 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zulässig.

2.1.1.3 Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen über 30° zulässig.

2.1.1.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen.

2.1.1.5 Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen sowie glänzende Materialien sind nicht zulässig.

2.2 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

2.2.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen sind auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Erschließungsflächen, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder/und auf der im Bebauungsplan mit F1 gekennzeichneten Fläche über ein Mulden-System zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen. Dies gilt für befestigte Grundstücksflächen, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

2.2.2 Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickern.

2.2.3 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.

3 HINWEISE

3.1 Bodenfunde

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg, Tel. 0761/70368-63, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dasselbe gilt, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Fernmeldeanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ende der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.3 Bodenschutz

Die nachfolgenden allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzes dienen dazu, die Erhaltung des Bodens und Funktionen 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.

3.3.1 Allgemeine Bestimmungen

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 zu vermeiden.

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

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

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.

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.

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

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

3.3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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.

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

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerungen bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

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

3.4 **Baugrubenaushub**

3.4.1 Ein beträchtlicher Teil der derzeit zu beseitigenden Abfälle ist Erdaushub, dessen Deponierung Umwelt und Landschaft beeinträchtigt.

3.4.2 Im Sinne einer Abfallvermeidung und als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung ist anzustreben, dass das zu erwartende Aushubmaterial auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird.

3.4.3 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

3.4.4 Voraussetzung für eine Verwertung ist, dass das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die Beseitigung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

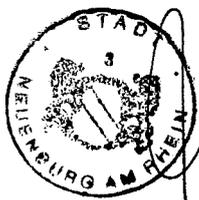
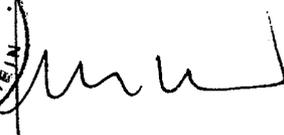
3.5 **Regenwassernutzungsanlagen**

Das Gesundheitsamt weist darauf hin, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

3.6 **Geotechnik**

Der Baugrund wird im Plangebiet von jungen, vorwiegend sandig-kiesigen Ablagerungen des Rheins, aufgebaut. Örtlich können setzungsempfindliche Schichten gelagert sein.

Neuenburg am Rhein, den **17. Feb. 2003**



Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten ■ Freie Stadtplaner


Schwabentorring 12 | D-79098 Freiburg
Tel 07 61 3 68 75-0 · Fax 07 61 3 68 75-1
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Planverfasser

**Körper
Barton
Fahle**

PFLANZLISTE ZUM BEBAUUNGSPLAN (gemäß Grünordnungsplan)

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 10-12cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100cm

Zusammensetzung:

Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelbaum bzw. Strauch je 10 Laubgehölze zulässig.

Bäume und Sträucher für ökologische Ausgleichsflächen

(Versickerungsflächen, Grünflächen, Waldsaum)

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Populus nigra `Italica`	Säulenpappel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Wildkirsche
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Landschaftstypische Obst-Hochstammsorten	

Bebauungsvorschriften

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix ssp.	Weidenarten
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Bäume für die Parkplatzbepflanzung

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Robinia pseudo. 'Monophylla'	Robinie
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) sowie die örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.

 (Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, 18.02.2003
Joachim Schuster
Bürgermeister

Bekanntgemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 21.02.2003.

Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 21.02.2003 rechtsverbindlich. Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31.12.2006.

 Neuenburg am Rhein, 07.08.2003
Joachim Schuster
Bürgermeister