

07.12.1992

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Zienken, Unterm Dorf I" der Stadt Neuenburg am Rhein im Gewann "Kleegärtle"

Ergänzend zu den Festsetzungen im 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. **Ausnahmen - Ausschluß oder allgemeine Zulässigkeit** (§ 1 (6) BauNVO)
 - 1.1.1.1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.
 - 1.1.1.2. Im Dorfgebiet (MD) sind Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2) nicht zulässig.
 - 1.1.2. **Ausschluß oder Einschränkung zulässiger Nutzungen** (§ 1 (5, 9) BauNVO)
 - 1.1.2.1. Im Dorfgebiet (MD) sind Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 4, 8 und 9 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung oder Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.
 - 1.1.3. **Garagen und Nebenanlagen** (§§ 12, 14 BauNVO)
 - 1.1.3.1. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) oder ausgewiesenen Garagenzonen zulässig. Ausgenommen hiervon sind nach Landesbauordnung genehmigungsfreie Anlagen. 1992
 - 1.1.3.2. Im Dorfgebiet (MD) sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 1.1.3.3. Überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 jedoch nur innerhalb der gekennzeichneten Stellplatzzonen.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Zienken, Unterm Dorf I"
der Stadt Neuenburg am Rhein im Gewann "Kleegärtle"**

- 1.2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO, § 73 LBO)
- 1.2.1. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage
(§§ 9 (1) Nr.1, (2) BauGB, 18, 20 (1) BauNVO, 73 LBO)
- 1.2.1.1. Als maximale Traufhöhen zwischen der Gehweg- bzw. Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut werden festgesetzt:
- 4,50 m bei 2 Vollgeschossen (I+ID),
6,50 m bei 2 Vollgeschossen (II).
- 1.2.1.2. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf maximal 0,80 m über Oberkante Straße betragen.
- 1.2.2. Wenn Garagen innerhalb der Baugrenzen nachgewiesen werden, kann die Geschoßfläche als Ausnahme um bis zu 10 m² erhöht werden. Gleichzeitig darf das Baufenster um bis zu 1,5 m in jede entsprechend der Bauweise möglichen Richtung erweitert werden.
- 1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§§ 22, 23 BauNVO)
- 1.3.1. Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,0 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge sind als Ausnahme zugelassen.
- 1.4. Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- Im Bereich der straßenbegleitenden Grünflächen zwischen den Punkten G und I ist pro Grundstück eine Zufahrt zulässig.
- 1.5. Pflanzgebote, Pflanzbindungen
(§ 9 (1) Nrn. 25a, 25b BauGB)
- 1.5.1. Entsprechend dem im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgebot für Bäume sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (z.B. Linde, Kastanie, Nuß, Apfel, Kirsche).
- 1.5.2. Auf allen Baugrundstücken ist pro 200 m² Grundstücksfläche unter Anrechnung etwaiger Pflanzgebote ein standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen.
- 1.5.3. Auf den mit Pflanzgeboten festgesetzten Flächen entlang der Siedlungsränder sind standortgerechte Strauchgehölze als ungeschnittene Hecken anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Zienken, Unterm Dorf I"
der Stadt Neuenburg am Rhein im Gewann "Kleegärtle"**

- 1.6. **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
- 1.6.1. Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen sind Abgrabungen bis zu 1,00 m unter natürliche Geländeoberkante auf einer maximalen Länge von 30 % der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Breite von 2,00 m ab Hauskante (ohne Böschung) zulässig.
- 1.6.2. Aufschüttungen dürfen eine Höhe von maximal 0,50 m über natürlichem Gelände erreichen.
- 1.7. **Sichtfelder** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.7.1. 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.
- 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.
- 1.8. **Lärmschutzmaßnahmen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 1.8.1. Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Grundstücken (Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen) ist gemäß der 'Lärmtechnischen Untersuchung' (Beller Consult, Freiburg, September 1992) ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Gebäudeaußenbauteilen sicherzustellen.
- 1.8.2. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen richten sich nach der Zuordnung der jeweiligen Gebäudefassade zu den Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).
- 1.8.3. Für die in der Planzeichnung eingetragenen Lärmregelbereiche (L I - L III) gelten folgende Lärmdämmwerte: (Auszug aus DIN 4109, Tabelle 8)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	Resultierendes Schalldämmmaß in db (A)
I	bis 55	30
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Zienken, Unterm Dorf I"
der Stadt Neuenburg am Rhein im Gewann "Kleegärtle"**

2. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 73 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB)
- 2.1. Dächer
- 2.1.1. Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldach (bzw. Zeltdach für die beiden Hauptgebäude in den quadratischen Baufenstern an Punkt B) mit Dachüberstand und roter bis rotbrauner Dacheindeckung herzustellen. Wellfaserzement und Dachpappe sind nicht zugelassen.
- 2.1.2. Dachaufbauten sind bis zu zwei Drittel der jeweiligen Trauflänge zugelassen.
- 2.1.3. Tiefgaragendächer, die nicht als Stellplätze dienen, sind außerhalb von Gebäuden mit Erde abzudecken und dauerhaft zu begrünen.
- 2.2. Antennen (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)
- 2.2.1. Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.2.2. Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.
- 2.3. Niederspannungsfreileitungen (§ 73 (1) Nr. 4 LBO)
- 2.3.1. Niederspannungsfreileitungen sind in den Neubaugebieten nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 2.4. Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Außenanlagen
(§ 73 (1) Nr. 5 LBO, § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 2.4.1. 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.
- 2.4.2. Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.5. Einfriedigungen
- 2.5.1. Einfriedigungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m über Straßen- bzw. Gehwegoberkante sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Zienken, Unterm Dorf I"
der Stadt Neuenburg am Rhein im Gewann "Kleegärtle"

- 2.5.2. In Straßen ohne Gehwege müssen Einfriedigungen einen Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schrammbord einhalten.
- 2.5.3. Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.
- 2.6. Genehmigungsvorbehalt (§ 73 (2) Nr. 1 LBO)
- 2.6.1. Für die nach § 52 (1) Nr. 2, 4, und 17 der Landesbauordnung (LBO) genehmigungsfreien Anlagen sowie für Werbeanlagen und Automaten ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich.
3. HINWEISE
- 3.1. Wasserschutz (Hinweise für einzelne Baugesuche)
- 3.1.1. Das Planungsgebiet liegt in der Zone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets für den Tiefbrunnen der Stadt Neuenburg in Grißheim.
- 3.1.2. Sofern eine Erlaubnis nach Wasserrecht notwendig ist, kann die Baugenehmigung erst nach Abschluß des hierzu erforderlichen Verfahrens erteilt werden.
- 3.1.3. Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung der Vorhaben durch Drainagen abgeleitet werden.
- 3.1.4. Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.
- 3.1.5. Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächenwasser 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.
- 3.2. Abwasser (Schmutz- und Oberflächenwasser)
- 3.2.1. Allgemeines
- 3.2.1.1. Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Neuenburg am Rhein mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Weilertal in Neuenburg abzuleiten. Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem abgeführt wird, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten: Häusliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser in den Regenwasserkanal abzuleiten.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Zienken, Unterm Dorf I"
der Stadt Neuenburg am Rhein im Gewann "Kleegärtle"**

- 3.2.1.2. Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben durch das Stadtbauamt abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeinde aufzubewahren.
- 3.2.1.3. 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 bzw. nach DIN 1986 Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden, die stets zugänglich sein müssen.
- 3.2.1.4. Der Nachweis der Dichtheit für Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil I (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13 zu erbringen.
- 3.2.2. Regenwasserversickerung
- 3.2.2.1. Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der städtischen Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von unverschmutztem Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern.
- 3.2.2.2. Zulässig ist eine Ableitung in angrenzende Gartenflächen oder hierfür eigens angelegte Rasenmulden usw., die einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) haben müssen. Sofern Dritte nicht beeinträchtigt werden, ist nach Möglichkeit auch eine Ableitung auf angrenzende unbebaute Flächen erlaubt.
- 3.2.2.3. Nicht zulässig sind wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen.
- 3.2.2.4. Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann auch in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung verwendet werden. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, daß je 50 qm Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht. Eine Verwendung des Niederschlagswassers im häuslichen Bereich (z.B. Toilettenspülwasser) ist wegen erheblicher hygienischer Bedenken aus der Sicht der Fachbehörden nicht zugelassen.
- 3.2.2.5. Die Maßnahmen nach Nr. 3.2.2.1 bis 3.2.2.4 sind in dem nach § 14 der örtlichen Entwässerungssatzung zu stellenden Entwässerungsgesuch nachzuweisen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Zienken, Unterm Dorf I"
der Stadt Neuenburg am Rhein im Gewann "Kleegärtle"

3.3. Abfallwirtschaft

3.3.1. 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).

3.3.2. Ergänzend wird auf die Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz für Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben (Wohnbebauung) hingewiesen, die als Anlage 1 beigefügt sind.

3.4. Fernmeldeanlagen

3.4.1. Zur fernmeldetechnischen Versorgung sind neue Fernmeldeanlagen zu verlegen. 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 dem Fernmeldeamt Freiburg, Postfach 20, in 7800 Freiburg, Dienststelle Planungsstelle L, Telefon 0761/284-6281, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.5. Denkmalschutz

3.5.1. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 7800 Freiburg i.Br., Tel. 0761/205-2781, 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.

07.12.1992

- 8 -

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Zienken, Unterm Dorf I"
der Stadt Neuenburg am Rhein im Gewann "Kleegärtle"

ANLAGE

Neuenburg am Rhein 0 7. 12. 92



Schuster
Bürgermeister

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 20. Juli 1992
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen
(Brenneisen)

Bestimmungen für Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben (Wohnbebauung)**1. Allgemeine Bestimmungen:**

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.

1.2

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

1.3

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

1.4

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, 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.

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.

1.6

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

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.

2. Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

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.

2.2

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

2.3

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

2.4

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