



# STADT NEUENBURG AM RHEIN

## B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein für das Gebiet  
"Mittlere St. Martin/Lochgarten" im Stadtteil Steinenstadt

### I. Art der baulichen Nutzung

#### § 1

##### Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich und die Art der Baugebiete ergeben sich aus den Abgrenzungen des Bebauungsplanes.

#### § 2

##### Ausnahmen und Befreiungen

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind allgemein zulässig mit Ausnahme der Ziffern 2,4 und 5, soweit die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleibt.

#### § 3

##### Neben- und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.  
Zulässig sind ebenerdige bauliche Anlagen wie Schwimmbäder oder Spielplätze auf der gesamten Grundstücksfläche mit Ausnahme der von baulichen Anlagen freizuhaltenen Flächen. Sonstige Nebenanlagen, außer Garagen, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden, soweit sie nicht zweckmäßig in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden. Die herzustellenden Stromanschlüsse dürfen nur mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden.
- 3) Alle häuslichen Abwässer aus dem Baugebiet sind in die öffentliche Kanalisation des Ortsteils Steinenstadt mit nachge-

schalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Hohlebach in Steinenstadt abzuleiten. Da die öffentliche Kanalisation im Mischsystem ausgeführt ist, darf kein ständig fließendes Oberflächenwasser, Drainage-, Hangsicker- und Quellwasser sowie unverschmutztes Kühlwasser in den Mischwasserkanal abgeleitet werden.

- 4) Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.
- 5) Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf § 13 der gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Neuenburg am Rhein durch einen von der Stadt zu bestimmenden Sachkundigen oder das Stadtbauamt abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen.  
Eine Durchschrift des Abnahmescheines ist beim Bauamt zu verwahren.
- 6) In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung bzw. nach DIN 1986 Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 4

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem Planeintrag unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung.

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

Für die Bebauung südlich der St. Martin-Straße oberhalb der Hangfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine maximale Traufhöhe festgelegt.

### III. Stellung und Höhe der baulichen Anlagen

#### § 5

##### Höhenlage

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über der Geländefläche (Hinterkante Gehweg) höchstens 60 cm betragen.

### IV. Baugestaltung

#### § 6

##### Garagen und Einstellplätze

- 1) Für Grundstücke, für die eine Festsetzung für Garagen nicht erfolgt ist, und wenn für Garagen eine andere als die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung erfolgen soll, können diese in der überbaubaren Fläche allgemein und außerhalb der überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte als Ausnahme zugelassen werden.
  - a) städtebaulich-gestalterische Gesichtspunkte  
(z.B. einheitliches Straßenbild)
  - b) verkehrliche Gesichtspunkte  
(z.B. Stauraum, Sichtflächen, verkehrsgünstige Zufahrt)
  - c) gesundheitlich-nachbarliche Gesichtspunkte  
(z.B. Schutz vor Lärm, ruhige Wohn- und Gartenbereiche)
- 2) Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m vorzusehen.

#### § 7

##### Dachform / Dachneigung / Dachdeckung

Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer. Die zulässige Dachneigung ist im Plan eingetragen.

Die Dächer müssen mit Ziegel (Ton oder Beton) oder Schiefer bedeckt werden. Als Farben sind rot und braun in hellen bis dunklen Farben gestattet.

§ 7 a

Gestaltung der Gebäude

Das Untergeschoß der Gebäude an der Riese ist in dunkelbraunen Farbtönen zu halten.

§ 8

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m erreichen. Zäune aus Stacheldraht sind unzulässig. Von Straßen ohne Gehwege muß bei festen Zäunen, massiven Mauern oder Sockeln ein Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schrammbord eingehalten werden.

Sockel und Mauern dürfen eine maximale Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

§ 9

Grundstücksgestaltung

- 1) Die Flächen zwischen Fahrbahnbegrenzungslinie und Haus sind als Grünflächen bzw. Ziergärten anzulegen. Einfahrten und Wege sind zu befestigen.
- 2) Im Bereich der Flächen, für die ein Pflanzerverhaltensgebot festgesetzt sind, sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Abgestorbene Bäume und Sträucher sind durch die gleiche Art zu ersetzen. Im Bereich der Fläche, für die ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt ist, sind Bäume einheimischer Laubholzarten und Wildsträucher zu pflanzen und zu unterhalten, so daß sich ein zusammenhängendes Gehölz ergibt.
- 3) Im Bereich der Fläche, die von baulichen Anlagen freizuhalten ist, ist das vorhandene Geländeprofil zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

§ 10

Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

- 1) Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist soweit wie möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen und die Abstellplätze mit wasserdurchlässigem Material auszubilden.
- 2) Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

Nachrichtliche Hinweise:

- 1) Eine Zustimmung zu den Einzelbauvorhaben kann nur erfolgen, wenn erkennbar ist, daß zur Realisierung der Hochwasser-Schutzmaßnahmen eine Regenwasserableitung dieser Einzelbauvorhaben von nicht wesentlicher Bedeutung ist.
- 2) Die Bauanträge für die Einzelbauvorhaben sind dem Wasserwirtschaftsamt Freiburg zur Stellungnahme zuzusenden.

Neuenburg am Rhein, den 2. Oktober 1987

Schweinlin  
Bürgermeister



Genehmigt  
~~mit Auflagen / als Teilgenehmigung~~

Freiburg, den 08. Okt. 1986  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



gez. Glaeser  
Bevl. Brenneisen

