

Gegenstand der folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen ist der Bebauungsplan „Äußerer Bleichegrund I“ vom 26.06.2006. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Hinweise werden für den Änderungsbereich ergänzt. Die nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Äußerer Bleichegrund I“ vom 26.06.2006 gelten weiterhin auch für den Deckblattbereich. Die örtlichen Bauvorschriften werden für den Änderungsbereich unverändert übernommen.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB; BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (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 (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), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Ziffer 1.1.2. wird hinzugefügt:

1.1.2 Sondergebiet „Jugendverkehrsschule“

1.1.2.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung der Jugendverkehrsschule. Zulässig sind alle baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Wege etc., die dieser Zweckbestimmung dienen.

1.1.2.2 Die Versiegelung durch bauliche Anlagen und durch die für die Verkehrsschule anzulegenden Verkehrsflächen darf maximal 2.300 m² betragen.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

Ziffer 1.2.3.wird hinzugefügt:

1.2.3 Als maximale Gebäudehöhe -gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante- wird im Sondergebiet „Jugendverkehrsschule“ 5,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des befestigten öffentlichen Parkplatzes auf dem südlich anschließenden Grundstück.

Die Ziffer 1.5a wird hinzugefügt:

1.5a Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Bereich der 1. Änderung und Erweiterung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5a.1 Verkehrswege und Zufahrten sind, soweit technisch möglich, mit einem geringen Gefälle und ohne Schwelle zu angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden.

1.5a.2 Gehwege, Zufahrten und Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) und mit einem geringen Gefälle zu angrenzenden, unbefestigten Flächen auszuführen.

1.5a.3 Im Plangebiet ist auf der als „F7“ zeichnerisch festgesetzten Fläche auf 5 m Breite eine dichte Heckenpflanzung mit standortheimischen Sträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die Dichte der Pflanzung darf durchschnittlich 1 Pflanze pro 1 qm nicht unterschreiten. Bereits vorhandene Sträucher sind in die Pflanzung zu integrieren. Pflegemaßnahmen sind von November bis Februar durchzuführen.

Artenliste

Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Berberitze	Berberis vulgaris
Haselnuss	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Vogelkirsche	Prunus avium
Weiden	Salix ssp
Weißdorn	Crataegus monogyna

1.5a.4 Im Plangebiet werden auf der als „F8“ zeichnerisch festgesetzten Fläche Gehölze und Magerwiesenbereiche etabliert. Der Anteil von Gehölzen und Magerwiesen beträgt je 50 %. Die Gehölze werden in unterschiedlich großen Pflanzgruppen angeordnet.

Die Gehölze sind in bis zu 3 m breiten Pflanzgruppen im Halbverband mit standortheimischen Sträuchern zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Die Dichte der Pflanzung darf durchschnittlich 1 Pflanze pro 2,25 qm nicht unterschreiten. Pflegemaßnahmen sind von November bis Februar durchzuführen.

Artenliste

Berberitze	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus*
Liguster	Ligustrum vulgare*
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum*
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna

Feldulme	Ulmus minor
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Für die Magerwiese ist eine geeignete Einsaatmischung aus autochthonem Saatgut mit hohem Kräuteranteil zu verwenden. Die Folgepflege für die Wiese ist eine zweischürige Mahd, die ggf. durch eine zusätzliche Mahd ergänzt werden muss, um Nährstoffe zu entziehen. Das anfallende Mähgut ist abzutransportieren. Eine Mulchmahd ist verboten.

- 1.5a.5 Als Ausgleichsmaßnahme für Wildbienen ist auf der als „F8“ gekennzeichneten Fläche am Südwestrand des Plangebietes eine Böschung von 10 m Länge und 0,5 – 0,7 m Höhe neu aufzuschieben und deren Hangkante südexponiert auszurichten. Für die Auffüllung ist ausschließlich sandiges Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 1.5a.6 Auf der zeichnerisch als „F9“ dargestellten Fläche
- sind auf den Flächen außerhalb der Verkehrswege und Gebäude die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Auf den Schutz der zu erhaltenden Bäume während der Bauphase ist besonders zu achten. Der Wurzelteller darf nicht überschüttet werden.
 - sind zulässige Fällarbeiten im Winterhalbjahr (von November bis Februar) außerhalb der Vegetationsperiode und Brutzeit durchzuführen.
 - sind die unbebauten Standorte außerhalb der Verkehrswege unbeeinträchtigt zu belassen. Ein Auftrag von Oberboden ist nicht zulässig.
 - ist Schnittgut durch Fällen oder Entbuschen zu entfernen.
- 1.5a.7 Auf der zeichnerisch als „F9“ dargestellten Fläche sind außerhalb der Verkehrswege und der Gebäude unter dem zu erhaltenden Baumbestand Magerrasen zu etablieren. Dies geschieht durch Ausbreitung bzw. Ansiedlung von auf der Fläche oder im Umfeld vorhandenen Magerrasenarten. Eine Aufbringung von Boden und eine Düngung sind in diesem Bereich, mit Ausnahme zur dauerhaften Befestigung der Verkehrswege, unzulässig. Eine Pflege erfolgt durch jährlich zweimalige Mahd des aufkommenden Aufwuchses. Das anfallende Mähgut ist abzutransportieren. Eine Mulchmahd ist verboten.
- 1.5a.8 Auf der zeichnerisch als „F10“ dargestellten Fläche ist auf den unbebauten Standorten außerhalb der Verkehrswege und der Gebäude und Zugänge eine artenreiche Magerwiese zu etablieren. Dazu erfolgt die Verwendung einer geeigneten Einsaatmischung aus autochthonem Saatgut mit hohem Kräuteranteil. Als Folgepflege für die Wiese ist eine zweischürige Mahd durchzuführen. Um Nährstoffe zu entziehen, kann eine dritte Mahd erforderlich sein. Das anfallende Mähgut ist abzutransportieren. Eine Mulchmahd ist verboten.
- 1.5a.9 Die Beleuchtung ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung abstrahlt und dass ein möglichst geringer Anlockungseffekt für Insekten erfolgt. Als Lichtquelle sind ausschließlich LED-Beleuchtungen oder Natrium-Hochdrucklampen zulässig, deren Licht so abgeschirmt ist, dass es nur nach unten abstrahlt. Des Weiteren ist die Beleuchtung des Platzes so wenig wie möglich einzusetzen.

Ziffer 1.9 Grünflächen wird hinzugefügt:

1.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB,)

In der Grünfläche am südwestlichen Rand des Sondergebiets ist die Errichtung eines Mobilfunkmastes zulässig.

3 HINWEISE

3.8 Energiedienst Netze GmbH

Zur bestehenden 20-kV Freileitung (siehe Planeinschrieb) ist bei Annäherung des Schutzbereiches der vorgeschriebene Sicherheitsabstand entsprechend der DIN VDE von mindestens 5 m einzuhalten.

Der Normalhausanschluss kann aus dem bestehenden Niederspannungsnetz hergestellt werden. Er ist nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH auszuführen. Die Anschlussleitungen sind geradlinig und auf dem kürzesten Weg in den Hausanschlussraum zu führen. Auf die DIN 18012 wird verwiesen. Für die Einspeisung der aus Photovoltaik erzeugten elektrischen Leistung können zusätzliche kostenpflichtige Netzausbaumaßnahmen notwendig werden. Die zuständige Fachabteilung der badenova AG & Co. KG ist rechtzeitig über die Planung zu informieren.

3.9 Pflanzgebote

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 178 BauGB die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten kann, sein Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

3.10 Telekommunikation

Das Plangebiet kann grundsätzlich an die vorhandene Telekominfrastruktur angeschlossen werden. Inwieweit die Schaltreserven der Kabel im Plangebiet ausreichen oder neue Kabel innerhalb und ggf. auch außerhalb des Plangebietes ausgelegt werden müssen, kann erst nach Kenntnis der letztendlich vorgesehenen Bebauung beurteilt werden.

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung sollte durch den Bauherrn daher so früh als möglich ein Auftrag zum Anschluss erfolgen an: Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH, Rs PTI 31, Okenstr. 25-27, 77652 Offenburg.

Neuenburg am Rhein, den 12. JAN. 2014



Der Bürgermeister
Joachim Schuster

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 übereinstimmt.

(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, 11. FEB. 2014

Joachim Schuster
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 14. FEB. 2014.

Die Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 14. FEB. 2014 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31. Dez. 2017.

Neuenburg am Rhein, 11. JULI 2014

Joachim Schuster
Bürgermeister