

07.11.1994

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Freiburger Straße Nord I"
der Stadt Neuenburg am Rhein im Gewann "Am hohen Sträßle"

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. Ausnahmen nach § 3 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind allgemein zulässig.
 - 1.1.2. **Garagen und Stellplätze** (§ 12 BauNVO)
 - 1.1.2.1. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und der eingezeichneten Garagen- bzw. Stellplatzzonen sowie auch außerhalb der Baugrenzen als Tiefgaragen mit begrünten Dächern zulässig.
 - 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. Die maximale Höhe an der jeweiligen Traufseite zwischen der Gehweg- bzw. Straßenoberkante und Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut beträgt:

7,50 m	(3 Vollgeschosse = II+ID)
6,50 m	(2 Vollgeschosse = II)
4,50 m	(2 Vollgeschosse = I+ID)
 - 1.2.1.2. Innerhalb der festgesetzten Traufhöhen ist eine maximale Sockelhöhe von 1,00 m über Straßenoberkante zulässig.
 - 1.2.1.3. Als Ausnahme kann die maximale Traufhöhe bei Gebäuden mit mehr als 18,0 m Länge bis zu 0,50 m erhöht werden.
 - 1.3. **Baugrenzen, 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 zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Freiburger Straße Nord I" der Stadt Neuenburg am Rhein im Gewann "Am hohen Sträßle"

- 1.4. Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 1 (9) Nr. 25a, 25b)
 - 1.4.1. Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume (z.B. Linde, Kastanie, Nuß, Apfel, Kirsch), zu pflanzen.
 - 1.4.2. Auf allen Baugrundstücken ist pro 200 qm Grundstücksfläche unter Anrechnung etwaiger Pflanzgebote ein standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen (z.B. Sommerlinde, Stieleiche, Buche, Feldahorn, Vogelkirsche, Holunder).
- 1.5. Abgrabungen und Aufschüttungen
 - 1.5.1. Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen sind Abgrabungen bis zu 1,00 m unter natürlicher Geländeoberkante auf einer maximalen Länge von 30% der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,00 m ab Hauskante (ohne Böschung) zulässig.
 - 1.5.2. Aufschüttungen dürfen eine Höhe von maximal 0,50 m über natürlichem Gelände erreichen.
- 2. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 73 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB)
 - 2.1. Dächer
 - 2.1.1. Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldächer mit Dachüberstand und rotbrauner Dacheindeckung herzustellen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.
 - 2.1.2. Im WA 2 ist das Gebäude mit dem quadratischen Baufenster im Achsenschnittpunkt von Erasmusstraße und Mathiasstraße mit einem Zeltdach zu versehen.
 - 2.1.3. Tiefgaragendächer sind außerhalb der überbauten Flächen zu begrünen.
 - 2.1.4. Dachaufbauten sind bis zu zwei Drittel der jeweiligen Trauflänge zugelassen.
 - 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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Freiburger Straße Nord I" der Stadt Neuenburg am Rhein im Gewann "Am hohen Sträßle"

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 sowie § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.4.1. Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, fugenoffene Pflasterung) 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 entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 80 cm sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist entlang von Gehwegen oder Straßen die Gehweg- bzw. Straßenoberkante, innerhalb der Grundstücke die natürliche bzw. unter Beachtung zulässiger Aufschüttungen und Abgrabungen festgelegte Geländeoberfläche.

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.

3. HINWEISE**3.1. Bodendenkmale**

3.1. 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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Freiburger Straße Nord I"
der Stadt Neuenburg am Rhein im Gewann "Am hohen Sträßle"

3.2. **Wasserwirtschaft**

3.2.1. Grundwasserschutz

3.2.1.1. Das Planungsgebiet liegt in der Zone III B des fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Neuenburg am Rhein für den Tiefbrunnen in Grisheim. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

3.2.2. Abwasser (Schmutz- und Oberflächenwasser)

3.2.2.1. Die Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz für Bauvorhaben sind bei der Bauausführung zu beachten (Anlage 1).

3.2.3. Regenwasserversickerung

3.2.3.1. Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der städtischen Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem jeweiligen Grundstück 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.

3.2.3.2. Zulässig ist eine Ableitung in angrenzende Gartenflächen, hierfür eigens angelegte Rasenmulden oder sonstige geeignete Flächen. Diese müssen einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation oder nach Möglichkeit auf angrenzende, unbebaute Flächen haben, sofern Dritte hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

3.2.3.3. Nicht zulässig sind wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen.

3.2.3.4. 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.

3.2.3.5. Die Maßnahmen nach Nr. 3.2.3.1. bis 3.2.3.4. sind in dem nach § 14 der örtlichen Entwässerungssatzung zu stellenden Entwässerungsgesuch nachzuweisen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Freiburger Straße Nord I" der Stadt Neuenburg am Rhein im Gewann "Am hohen Sträßle"

3.3. Abfallwirtschaft

3.3.1. Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist im Planungsgebiet anzustreben, daß der Baugrubenaushub auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird (Massenausgleich). Soweit dies ohne Beeinträchtigungen der Natur oder Dritter nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen nachweislich anderweitig zu verwerten (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder über eine Aufbereitungsanlage).

3.3.2. Dabei wird vorausgesetzt, daß das Erdmaterial hierzu geeignet, d.h. nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Boden- und ggf. Grundwasseruntersuchungen erforderlich.

3.3.3. Bei belastetem Erdmaterial ist die gesonderte Entsorgung oder die Reinigung in einer geeigneten Aufbereitungsanlage notwendig bzw. sicherzustellen.

3.4 Bodenschutz

3.4.1. Die Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz für Erdarbeiten bei Einzelvorhaben sind bei der Bauausführung zu beachten (siehe Anlage 2).

3.5. Fernmeldetechnische Versorgung

3.5.1. 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 sind Beginn und Ende der Erschließungsmaßnahmen dem Fernmedeamt Freiburg, Postfach 20, in 7800 Freiburg, Dienststelle Planungsstelle L, Telefon 0761/284- 6281, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Stadt Neuenburg, den 07.11.94



[Handwritten signature]
Der Bürgermeister

Anzeige bestätigt

Freiburg, den 27. JAN. 1995
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



[Handwritten signature]
Brenneisen

Der Planverfasser

BORO FOR ARCHITEKTUR UND STADTEBAU
KORRIG. BARTON PARTNER
DIPL.-INGENIEURE FRIE ARCHITEKTEN
7800 FREIBURG SCHMIDTSTRASSE 12
TELEFON 0761/36875-0
TELEFAX 0761/36875-17

Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Freiburg

1.
Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Neuenburg mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Weilertal in Neuenburg abzuleiten.

Da die öffentliche Kanalisation im Mischsystem ausgeführt ist, ist der Kanalisation das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser zuzuleiten.

2.
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist im Bereich des Grundstücks breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.
Die diesbezüglichen Regelungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu beachten.

3.
Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Stadt bzw. einen von der Stadt zu bestimmenden Sachkundigen abgenommen werden.

Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Stadtverwaltung aufzubewahren.

4.
Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.

5.
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 Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

6.
Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt anzuwenden.

Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben

1. Allgemeine Bestimmungen:

1.1

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

1.2

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen.

1.3

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

1.4

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

1.5

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

1.6

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 Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden:

2.1

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

2.2

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind innerhalb des Baufeldes Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasser-durchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

2.3

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

Anzeige bestätigt

Freiburg den 27. JAN. 1995
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen
Brenneisen