

17.01.1994

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN** zum Bebauungsplan  
**"Grasweg"** der Stadt Neuenburg am Rhein

---

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. **Ausschluß oder Einschränkung zulässiger Nutzungen**  
(§ 1 (5) BauNVO)
      - 1.1.1.1. In den Mischgebieten (Mi) sind Nutzungen nach § 6 (2) Nrn. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.
      - 1.1.1.2. **Ausschluß bzw. allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen**  
(§ 1 (6) BauNVO)
        - 1.1.1.2.1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
        - 1.1.1.2.2. In den Mischgebieten (Mi) sind Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
      - 1.1.1.3. **Garagen und Nebenanlagen** (§§ 12, 14 BauNVO)
        - 1.1.1.3.1. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen 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 und 20 (1) BauNVO, § 73 LBO)
        - 1.2.1.1. Die maximale Höhe an der jeweiligen Traufseite zwischen der Gehweg- bzw. Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut beträgt:

10,00 m	(4 Vollgeschosse = III + ID)
10,00 m	(3 Vollgeschosse = III)
7,00 m	(3 Vollgeschosse = II + ID)
6,50 m	(2 Vollgeschosse = II)
4,50 m	(2 Vollgeschosse = I + ID)
4,00 m	(1 Vollgeschoß = I)

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN** zum Bebauungsplan  
**"Grasweg"** der Stadt Neuenburg am Rhein

---

**1.2.2. Ausnahmsweise Überschreitungen**  
(§ 16 (6), § 17 (2) BauNVO)

- 1.2.2.1. Im Mi 1 kann die nach der BauNVO zulässige Obergrenze für die Geschloßflächenzahl (GFZ) bis zu einem maximalen Wert von 1,6 überschritten werden.
- 1.2.2.2. Auf Grundstücken an der Müllheimer Straße, die mehreren Nutzungsschablonen zugeordnet sind, ist ausnahmsweise eine Überschreitung der max. zulässigen GFZ im Mischgebiet MI 1 bis zu einer Obergrenze von 3,0 zulässig, sofern auf dem Gesamtgrundstück eine GFZ von durchschnittlich 1,2 nicht überschritten wird.
- 1.2.2.3. Im Mi 1 ,2.1 und 2.2 kann die nach der BauNVO zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) bei den Flächen für die baulichen Anlagen bis zu einem Wert von 0,6, bezogen auf die Gesamtversiegelung des Grundstücks (d.h. inclusive Wege, Stellplätze, Hofflächen etc.) bis zu einem Wert von maximal 0,8 überschritten werden.
- 1.2.2.4. Für bestehende Grundstücke, die zwischen Müllheimer Straße und Grasweg bzw. Grasweg und Schlesienstraße ohne Teilung durchgehen, kann eine Überschreitung der festgesetzten Obergrenzen von GRZ und GFZ im Innenbereich (Mi 2.1 und 2.2 bzw. WA 2) um bis zu 50 % als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich um Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen bestehender Gebäude handelt und die Obergrenzen für das Grundstück insgesamt eingehalten werden.

**1.3. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

**1.3.1. Abweichende Bauweise b1**

Als abweichende Bauweise (b1) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei auch einseitige Grenzbebauung zulässig ist. Dabei können geringere Grenzabstände als die nach § 6 (5) LBO erforderlichen, mindestens allerdings 2,50 m, zugelassen werden.

**1.3.2. Abweichende Bauweise b2**

Als abweichende Bauweise (b2) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei auch einseitige Grenzbebauung zulässig ist.

**1.3.3. Abweichende Bauweise b3**

Als abweichende Bebauung gilt die offene Bauweise und die einseitige Grenzbebauung. Als Ausnahme ist auch die zweiseitige Grenzbebauung zulässig, sofern

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN** zum Bebauungsplan  
**"Grasweg"** der Stadt Neuenburg am Rhein

---

- es sich um eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines bestehenden, auf zwei Grenzen bebauten Gebäudes handelt oder
- zwischen eine vorhandene Grenzbebauung auf zwei Nachbargrenzen angebaut wird.

1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)  
(§ 23 BauNVO)

- 1.4.1. Überschreitungen von Baugrenzen und Abweichungen von Baulinien um bis zu 1,00 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge können als Ausnahme zugelassen werden.

1.5. Schutzflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

- 1.5.1. 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 sichtbehindernden Bewuchs freigehalten werden.

1.6. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 1.6.1. Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Grundstücken (Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen) ist gemäß der 'Lärmtechnischen Untersuchung' (Beller Consult, Freiburg, November 1993) ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Gebäudeaußenbauteilen sicherzustellen.
- 1.6.2. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen richten sich nach dem - aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels - zu erreichenden resultierenden Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Die entsprechenden Werte sind in der Planzeichnung eingetragen.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN** zum Bebauungsplan  
"Grasweg" der Stadt Neuenburg am Rhein

---

2. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 73 LBO, § 9 (4) BauGB)

2.1. Dächer

- 2.1.1. Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Sattel- oder Walmdächer mit Dachüberstand herzustellen.
- 2.1.2. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.
- 2.1.3. Dachaufbauten sind nur auf Dächern mit mindestens 30° Dachneigung bis zu zwei Dritteln der jeweiligen Trauf- länge zugelassen.
- 2.1.4. 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 Gemein- schaftsantenne zugelassen.
- 2.2.2. Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die da- hinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

2.3. Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Außenanlagen

- 2.3.1. Wegflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wassergebundenen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen, sofern eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächengewäs- sern nicht zu erwarten ist.
- 2.3.2. Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, insbeson- dere zwischen Straßenbegrenzungslinien und Gebäude sind als Grün- bzw. Ziergärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.4. Einfriedungen

- 2.4.1. Einfriedungen dürfen bezogen auf Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mau- ern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN** zum Bebauungsplan  
**"Grasweg"** der Stadt Neuenburg am Rhein

---

2.4.2. In Straßen ohne Gewege müssen Einfriedungen einen Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schrammbord einhalten.

2.4.3. Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.

2.5. Abgrabungen und Aufschüttungen

2.5.1. Abgrabungen sind nicht zulässig. Aufschüttungen dürfen eine Höhe von maximal 0,50 m gegenüber dem vorhandenen natürlichen Gelände erreichen.

3. HINWEISE

3.1. Abwasser

3.1.1. Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), soweit hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

3.2. Abfallwirtschaft

3.2.1. 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. Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 7800 Freiburg i.Brsg., 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  
**"Grasweg"** der Stadt Neuenburg am Rhein

---

3.4. Fernmeldeanlagen

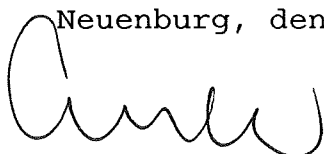
Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Freiburg, Postfach 20, 79095 Freiburg, Dienststelle Planungsstelle L, Telefon 07 61/2 84-61 60, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.5. Baumschutzsatzung

Auf die geltende Baumschutzsatzung der Stadt Neuenburg am Rhein vom 15.03.1993 wird hingewiesen.

Neuenburg, den ..17.01.94



Der Bürgermeister



Der Planverfasser

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
KÖRBER - BARTON - FAHLE  
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITEKTEN  
79098 FREIBURG - SCHWABENTORRING 12

TELEFON 0761/36875-0  
TELEFAX 0761/36875-17

