

**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:**

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

### **1.1 Maß der baulichen Nutzung Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

- 1.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die angegebenen Werte der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) und der maximal zulässigen Größe der Grundfläche.
- 1.1.2 Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe gilt beim Parkhaus der oberste Punkt der gepflasterten Platzfläche auf dem Stadtbalkon.
- 1.1.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe des Parkhauses von 229 m ü NN darf durch die Brüstung des Platzes (Stadtbalkon) um bis zu 1,50 m überschritten werden. Um die Abluft im Nahbereich des Abluftschächte L 01 und L 05 gemäß der Festsetzung Ziffer 1.4.2 über Grund führen zu können, ist in diesen Bereichen eine Überschreitung festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m zulässig.
- 1.1.4 Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe gilt bei den Aufgängen der oberste Punkt der Dachfläche bzw. bei Flachdächern die obere Begrenzung der Dachbrüstung / Dachaufkantung.

### **1.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Tiefgarage/Parkhaus und Platzbereich (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

- 1.2.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Tiefgarage/Parkhaus und Platzbereich dient der Errichtung eines öffentlichen Parkhauses/Tiefgarage mit darüber liegender öffentlicher Platzfläche (Stadtbalkon). Zulässig ist ein öffentliches Parkhaus/Tiefgarage mit allen erforderlichen

Nebeneinrichtungen. Auf dem Dach des Parkhauses ist ein öffentlicher Platz zu gestalten. Auf dem öffentlichen Platz sind Möblierungen (z.B. Ruhebänke, Beleuchtungskörper, Versorgungsanschlüsse und Bepflanzungen (sog. Pflanzintarsien)), sowie alle zum Betrieb des Parkhauses notwendigen Anlagen und Einrichtungen (z.B. Parkhausausgänge, Lüftungsanlagen) zulässig.

**1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

1.3.1 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

**1.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

1.4.1 Lärmimmissionen

Zum Schutz der Nachbarschaft vor dem Lärm ist die Schallabstrahlung der Lüftungsschächte auf dem Dach des Parkhauses auf folgende Schalleistungen im Beurteilungszeitraum Nacht der TA Lärm zu begrenzen:

Lüftungsschacht 01 = 68 dB(A)

Lüftungsschacht 02 = 66 dB(A)

Lüftungsschacht 03 = 68 dB(A)

Lüftungsschacht 04 = 69 dB(A)

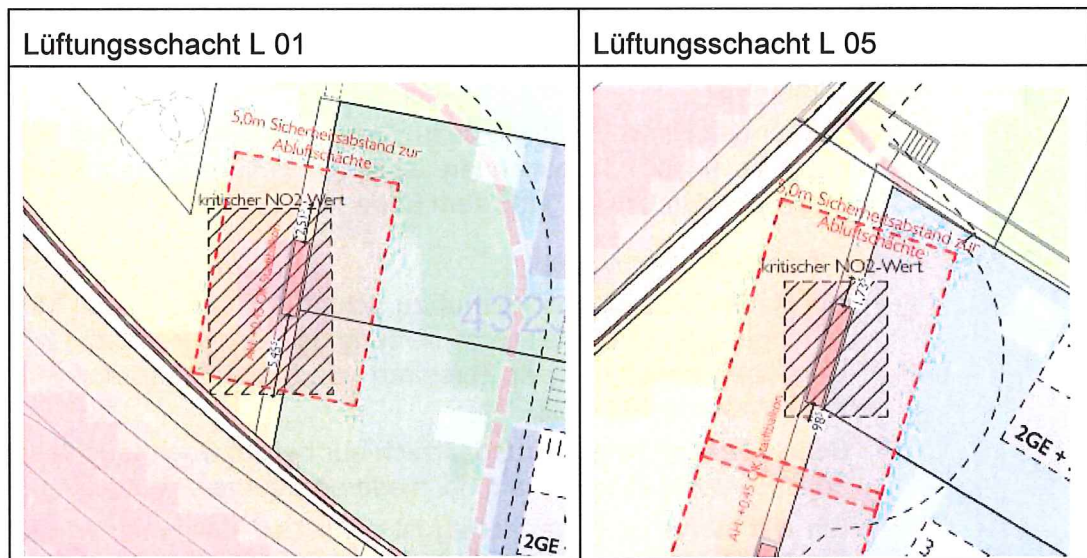
Lüftungsschacht 05 = 72 dB(A)

Die angegebenen Werte beziehen sich auf die gesamte Lüftungsöffnung unabhängig von ihrer Größe im Regelbetrieb des Parkhauses und nicht auf Spitzentage der Nutzung.

Es können auch höhere Schalleistungspegel je Schacht zugelassen werden, wenn beispielsweise durch abschirmende Maßnahmen sichergestellt wird, dass an den Immissionsorten im Umfeld die Immissionsrichtwerte der TA Lärm weiter eingehalten werden. Hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zu führen.

1.4.2 Luftschadstoffe

Im Nahbereich des Abluftschächte L 01 und L 05 können unmittelbar an den Auslässen Grenzwertüberschreitungen bei NO<sub>2</sub> auftreten. Die kritischen Flächen sind im nachfolgenden Plänen schwarz schraffiert dargestellt. In den gekennzeichneten Nahbereichen der Auslässe ist auf Aufenthaltsbereiche zu verzichten, oder alternativ die Abluft an diesen Schächten 3 m über Grund zu führen, so dass bodennahe Grenzwertüberschreitungen vermieden werden.



## 2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### 2.1 Kulturdenkmal Westbefestigung in der Stadt Neuenburg am Rhein

Bei der Westbefestigung handelt es sich um militärische Befestigungsanlagen, die ab 1937 errichtet wurden. Seit August 2005 wird die Westbefestigung (Westwall und Luft-Verteidigungs-Zone West) als Ganzes als Kulturdenkmal (Sachgesamtheit) im Sinne des Denkmalschutzgesetzes angesehen. Die Erhaltung des Westwalls liegt aus wissenschaftlichen, insbesondere historischen Gründen im öffentlichen Interesse. Die Anlagen dieser Westbefestigung sind pauschal erfasst, es existiert keine systematische Dokumentation der einzelnen Anlagen bzw. Bauwerke.

Aus der Karte „Standorte der Westbefestigungen in der Stadt Neuenburg am Rhein“ sind im Bereich des Kronenareals zwei Standorte dokumentiert, wobei wohl nur der eine innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Bei den Nrn. 5618 (innerhalb) und 5619 (außerhalb) handelt es sich um Standorte, die vor Ort nicht mehr erkennbar sind.

Sofern es zur Herstellung des geplanten Parkhauses projektbedingt erforderlich ist, in vorhandene Befestigungsanlagen einzugreifen, ist der Fund zu beurteilen und über eine notwendige Dokumentation zu entscheiden. Die konkrete Vorgehensweise ist mit der Denkmalschutzbehörde und dem ehrenamtlich Beauftragten des Landesamtes für Denkmalpflege, Herrn Dipl.-Ing. Patrice Wijnands (patrice.wijnands@vewa-ev.de), abzustimmen.

### 2.2 Archäologisches Denkmal

Das gesamte Grundstück Flst.Nr. 4323/15 liegt innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals nach § 2 DSchG, innerhalb derer Reste der mittelalterlichen Stadt Neuenburg am Rhein vermutet werden. Bei Maßnahmen, die Bodeneingriffe mit sich bringen ist die Denkmalpflege frühzeitig zu beteiligen.



### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

##### **3.1.1 Allgemeine Bestimmungen:**

- 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.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, 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.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

##### **3.1.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

- 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.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **3.2 Hinweis auf Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung des Büros Hinkelbein aus Filderstadt kommt aufgrund der Befunde zum Ergebnis, dass das gesamte Untersuchungsgebiet als mit Artillerie beschossener beziehungsweise bombardierter Bereich zu bezeichnen ist. Daher ist für das gesamte Untersuchungsgebiet eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen dringend zu empfehlen. Vor dieser Überprüfung sollten dort keine Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggarbeiten durchgeführt werden.

### **3.3 Rodung von Bäumen und Gehölzen**

Allgemein

Es wird darauf hingewiesen, dass Rodungen von Bäumen und Gehölzen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Vogelbrutperiode zulässig sind, also vom 01.10. bis zum 29.02. eines jeden Jahres.

Fledermäuse

Als geeignetster Zeitpunkt für die Fällung und Rodung der potentiellen Quartierbäume wird im beiliegenden Gutachten der Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende November genannt inklusive vorheriger Kontrolle auf Fledermausbesatz durch einen Sachverständigen.

Sofern Fällungen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden müssen, sind gegebenenfalls erweiterte Schutzmaßnahmen gemäß dem vorliegenden Gutachten (siehe Seite 16 oben) erforderlich (z.B. Fällung zwischen Anfang Dezember und Ende Februar nach vorheriger Kontrolle auf Fledermausbesatz und Begleitung durch Fledermaus-Sachverständigen; keine Fällung, wenn überwinternde Fledermäuse gefunden werden bzw. erst nachdem die Tiere den Baum selbstständig verlassen haben + weitere Baumkontrolle).

### **3.4 Geotechnik**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten bilden im Plangebiet holozäne Talauenschotter der Neuenburg-Formation unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sind nicht auszuschließen.

Ein ausreichender, nach geotechnischen Kriterien zu bemessender Sicherheitsabstand zwischen der im Osten bzw. östlich des Plangebiets verlaufenden Böschung und einer Bebauung sollte eingehalten werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### **3.5 Lage im Wasserschutzgebiet**

Es wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Plangebiet in einem fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet Zone III b für den Tiefbrunnen Grißheim II liegt. Bei der Planung der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Lage zu berücksichtigen und die entsprechend erhöhten Anforderungen sind einzuhalten.

### **3.6 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **3.7 Hinweise zu Nutzlasten auf dem Stadtbalkon**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Begrünungsmaßnahmen auf dem Stadtbalkon gewisse Nutzlasten einzuhalten sind. Hierfür wurde vom Büro WTM Engineers Berlin folgender Lastenplan zur Verfügung gestellt. Folgende Ausbaulasten und Nutzlasten sind zu beachten:

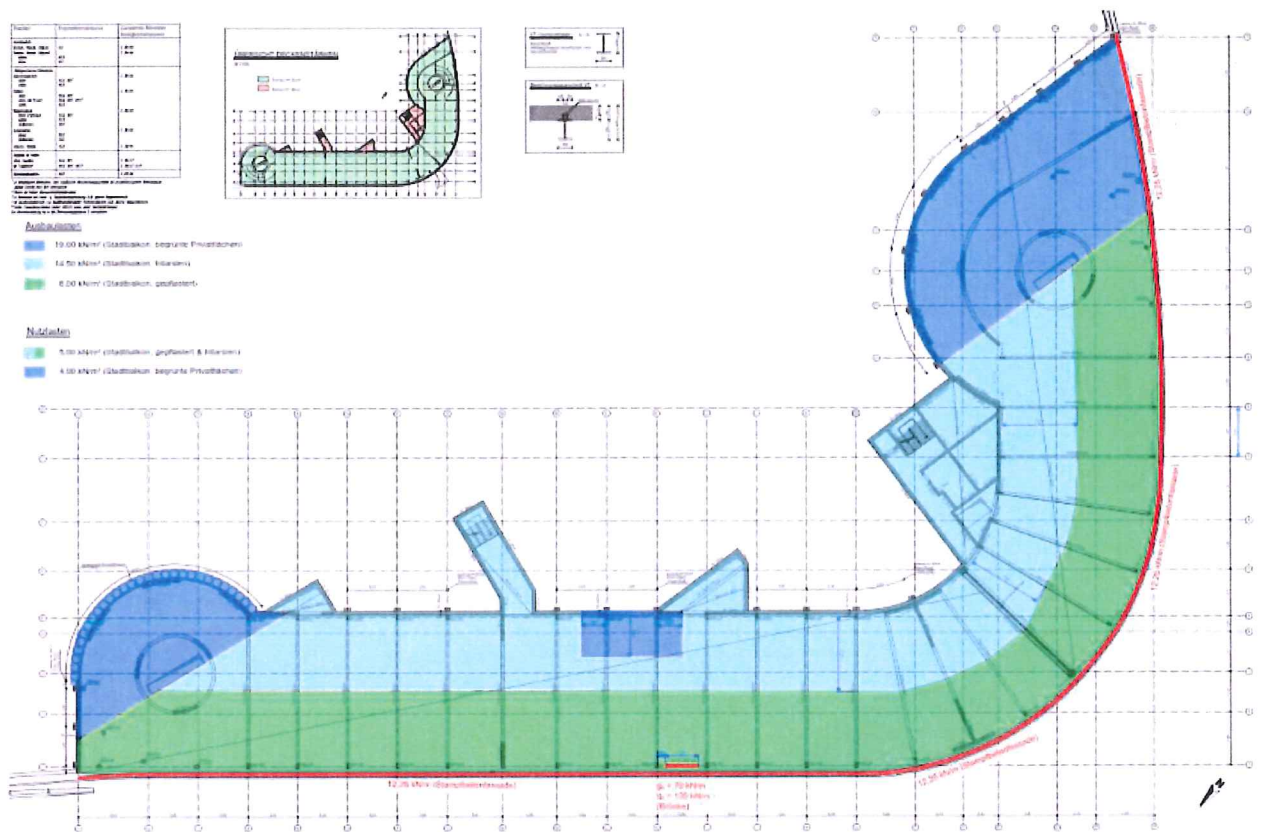


Ausbaulasten

-  19,00 kN/m<sup>2</sup> (Stadtbalkon, begrünte Privatflächen)
-  14,50 kN/m<sup>2</sup> (Stadtbalkon, Intarsien)
-  8,00 kN/m<sup>2</sup> (Stadtbalkon, gepflastert)

Nutzlasten

-  5,00 kN/m<sup>2</sup> (Stadtbalkon, gepflastert & Intarsien)
-  4,00 kN/m<sup>2</sup> (Stadtbalkon, begrünte Privatflächen)



### 3.8 Verbandssammler des Abwasserzweckverbandes Weiltal

Das geplante Parkhaus überbaut einen Teil des Verbandssammlers des Abwasserzweckverbandes Weiltal. Um dies zu vermeiden wurden beschlossen, das von der Überbauung betroffene Teilstück des Verbandssammlers in die unmittelbar angrenzende Straße „Kronenrain“ zu verlegen

Neuenburg am Rhein, den **16. Sep. 2019**



Der Bürgermeister  
Joachim Schuster

**fsp.stadtplanung**

Fähle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Tel. 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser



Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes „Kronenrain“  
unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen  
Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmt.

(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, 18.09.2019



  
Joachim Schuster  
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt  
der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 25.09.2019.

Der Bebauungsplan „Kronenrain“ wurde damit am 25.09.2019 rechtsverbindlich.

Neuenburg am Rhein, 17.10.2019



  
Joachim Schuster  
Bürgermeister