

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ohne die Geltungsbereiche der 1. und 2. Änderung. Die bestehenden, nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen werden unverändert übernommen.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55))

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Ziffern 1.1.2 (Mischgebiete) und 1.1.2.1 werden ersatzlos gestrichen.

Ziffer 1.1.4.3 Sondergebiet SO 3 „Großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt) (§ 11 Abs. 3 BauNVO) wird wie folgt ergänzt und lautet neu wie folgt:

1.1.4.3 **Sondergebiet SO 3 „Großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)“** (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (Fachmärkte) mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.050 m². Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.050 m² sind nur folgende Fachmärkte mit folgenden Verkaufsflächenobergrenzen zulässig:

- | | |
|------------------------|-------------------------------|
| • <i>Drogeriemarkt</i> | <i>max. 700 m²</i> |
| • <i>Textilmarkt</i> | <i>max. 600 m²</i> |
| • <i>Schuhmarkt</i> | <i>max. 400 m²</i> |

Im Sondergebiet SO 3 sind neben Einzelhandelsbetrieben (Fachmärkte) auch Dienstleistungsbetriebe (z.B. Reisecenter) zulässig.

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

1.2.1 **Höhen, Höhenlage** (§ 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB)

Ziffer 1.2.1.1 wird dahingehend geändert, dass die Wörter „Mischgebiet (MI) und“ ersatzlos gestrichen werden. Die Festsetzung neu lautet wie folgt:

1.2.1.1 Als maximale Traufhöhe, gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes, werden festgesetzt:

- 4,50 m bei 2 Vollgeschossen (I+ID) im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
- 6,50 m im eingeschränktem Gewerbegebiet (GEE)

Ziffer 1.2.1.3 wird dahingehend geändert, dass die Gebäudehöhe für das „Mischgebiet (MI)“ ersatzlos gestrichen wird. Die Festsetzung neu lautet wie folgt:

1.2.1.3 Als maximale Gebäudehöhe, gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) an der Mitte des Gebäudes und der oberen Dachbegrenzungskante, werden festgesetzt:

- 10,50 m bei 2 Vollgeschossen (I+ID) im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
- 10,50 m im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE)

1.2.2 **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)

Ziffer 1.2.2.1 wird dahingehend geändert, dass das Wort „Mischgebiet (MI)“ ersatzlos gestrichen wird. Die Festsetzung neu lautet wie folgt:

1.2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA), eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE), Sondergebiet SO 1 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“, Sondergebiet SO 2 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“ und Sondergebiet SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)“ ist bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche mitzurechnen.

1.2.3 **KFZ-Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, BauNVO)

Ziffer 1.2.3.1 wird dahingehend geändert, dass die Wörter „Mischgebiet (MI) und“ ersatzlos gestrichen werden. Die Festsetzung neu lautet wie folgt:

1.2.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind KFZ-Stellplätze, Garagen und Carports nur zulässig im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Gebäudeflucht oder auf den speziell festgesetzten Garagen-, Carport-, und Stellplatzzonen (GA, CP, ST). Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Haupteerschließung (Zufahrt) erfolgt. Garagen die außerhalb der Baufenster errichtet werden, müssen zur jeweiligen Erschließungsstraße einen Abstand von 5,0 m einhalten. Garagen innerhalb der festgesetzten Garagen-, Carport- und Stellplatzzonen für KFZ müssen einen Abstand von 2,0 m zur jeweiligen Erschließungsstraße (Zufahrt) einhalten.

1.2.4 **Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Ziffer 1.2.4.1 wird dahingehend geändert, dass die Wörter „und Mischgebiet (MI)“ ersatzlos gestrichen werden. Die Festsetzung neu lautet wie folgt:

1.2.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zuläs-

1.2.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.6 **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Ziffer 1.6.2 wird dahingehend geändert, dass die Wörter „und Mischgebiet (MI)“ ersatzlos gestrichen werden. Die Festsetzung neu lautet wie folgt:

1.6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen Abgrabungen bis zu 1,0 m unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 30% der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m ab Hauskante (ohne Böschung) zulässig.

1.9 **Pflanzgebote** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Ziffer 1.9.3 wird ersatzlos gestrichen.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ohne die Geltungsbereiche der 1. und 2. Änderung. Lediglich die Vorschriften in den Ziffern 2.4 (Werbeanlagen) und Ziffer 2.5 (Einfriedigungen) werden für die Geltungsbereiche der 1. Änderung und 2. Änderung insgesamt geändert und neu gefasst. Die bestehenden, nicht von der Änderung betroffenen örtlichen Bauvorschriften werden unverändert übernommen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i
- n der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

2.2 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.2.1 Dächer

Ziffer 2.2.1.1 wird dahingehend geändert, dass die Wörter „und Mischgebiet (MI)“ ersatzlos gestrichen werden. Die Festsetzung neu lautet wie folgt:

- 2.2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer als Hauptdächer unter 7° Dachneigung nicht zulässig.

Ziffer 2.2.1.3 wird dahingehend geändert, dass die Wörter „und Mischgebiet (MI)“ ersatzlos gestrichen werden. Die Festsetzung neu lautet wie folgt:

- 2.2.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird für Pultdächer eine Dachneigung zwischen 7 und 15° und für Satteldächer und Walmdächer eine Dachneigung zwischen 30°-45° festgesetzt.

Ziffer 2.2.1.4 wird dahingehend geändert, dass die Wörter „und Mischgebiet (MI)“ ersatzlos gestrichen werden.

- 2.2.1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dachaufbauten nur bei Dachneigungen mit mindestens 30° zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt zwei Drittel der Länge der jeweils zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

Ziffer 2.2.1.5 wird dahingehend geändert, dass die Wörter „und Mischgebiet (MI)“ ersatzlos gestrichen werden. Die Festsetzung neu lautet wie folgt:

- 2.2.1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) muss der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortgängen, gemessen von der jeweiligen Außenkante Dach, mindestens 1,50 m und zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche mindestens 1,00 m betragen.

2.4 **Werbeanlagen** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Die Ziffern 2.4.1, 2.4.2 und 2.4.3 werden ersatzlos gestrichen und wie folgt neu gefasst.

- 2.4.1 Freistehende Werbeanlagen wie Pylone und Fahnen sowie sonstige Werbeanlagen müssen -gemessen ab Hinterkante des öffentlichen Verkehrsweges (nächstgelegene Straße oder Gehweg)- einen Abstand von mindestens 5,0 m aufweisen. Die Größe dieser Anlagen darf jeweils maximal 6,0 m² betragen. Die Höhe von 6,50 m (max. Traufhöhe) darf nicht überschritten werden.

Die Größe von Einzelanlagen an Gebäuden darf maximal 10,5 m² (Euronorm) betragen. In der Summe sind Werbeanlagen nur bis zu 20% der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

Werbeanlagen als Dachaufbauten sind nicht zulässig.

- 2.4.2 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind nicht zulässig.

2.5 **Einfriedigungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Ziffern 2.5.1 bis 2.5.4 werden ersatzlos gestrichen und wie folgt neu gefasst:

- 2.5.1 Tote Einfriedigungen (Mauern, Zäune etc.) dürfen in einer Tiefe von 2,50 m, gemessen ab Hinterkante des öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (nächstgelegene Straße oder Gehweg), nicht höher als 0,80 m sein.

- 2.5.2 Lebende Einfriedigungen (Hecken) dürfen in einer Tiefe von 2,50 m, gemessen ab Hinterkante des öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (nächstgelegene Straße oder Gehweg), nicht höher als 1,50 m sein.

- 2.5.3 Tote und lebende Einfriedigungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

- 2.5.4 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

- 2.5.5 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Hinweis zu Einfriedigungen:

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedigung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.

3 ERGÄNZENDE HINWEISE

3.1 Bodenschutz/Altlasten

Im Bereich der ehemals als Betriebsflächen der Bahn genutzten Flächen sind die nachstehend aufgeführten Maßnahmen aufgrund der festgestellten Belastungen erforderlich:

1. Sämtliche Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.
2. Im Falle eines Aushubes ist das Material aus dem Bereich der "Kippe" bei Schurf 4 als besonders überwachungsbedürftiger Abfall einzustufen, entsprechend ist das Material zu entsorgen.
3. Im Bereich von geplanten Versickerungen ist bei organoleptischen Auffälligkeiten der analytische Nachweis der Unbedenklichkeit im Rahmen der Wasserrechtsverfahren zu erbringen.

3.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) hier 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden zu gewährleisten. Die Abstände der Hydranten sind nach den Angaben der Arbeitsblätter W 331 und W 400 des DVGW festzulegen.

3.3 Feuerwehr

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV - Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4) zu berücksichtigen.

3.4 Archäologische Denkmalpflege

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) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.5 Deutsche Bahn

Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung Bahnlinie ist auszuschließen.

3.6 Geotechnik

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

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

Stadt Neuenburg am Rhein, den 14. Dez. 2015



Der Bürgermeister
Joachim Schuster

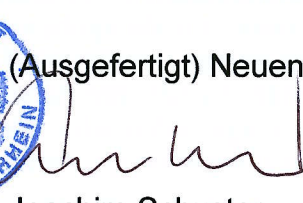
fsp stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentoring 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 übereinstimmen.

(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, 15. Dez. 2015



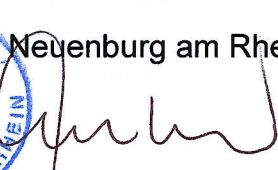
Joachim Schuster
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 18. Dez. 2015

Die Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 18. Dez. 2015 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31. Dez. 2018

Neuenburg am Rhein, 18. Jan. 2016



Joachim Schuster
Bürgermeister

