

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 2. Bebauungsplanänderung.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich:

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- § 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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Ziffer 1.1.3.1 wird geändert/ergänzt:

- 1.1.3.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen (Nebengebäude) bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt und ebenerdige Nebenanlagen (wie z.B. Schwimmbäder und Terrassen), die nicht mehr als 0,5 m gegenüber dem Straßenniveau erhöht sind) sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.1.4 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO)

Ziffer 1.1.4.1 wird ergänzt:

- 1.1.4.1 Carports müssen zur Erschließungsstraße (Bordsteinkante) einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten. Carports sind definiert als an mindestens drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

Ziffer 1.1.4.2 wird geändert:

- 1.1.4.2 Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen oder der hierfür ausgewiesenen Flächen (GA, TGA) zulässig.

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

1.2.1 **Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage** (§ 9 (1) Nr.1 (2) BauGB, §§ 18 und 20 (1) BauNVO)

Ziffer 1.2.1.1 wird ergänzt:

- 1.2.1.1 Bei Gebäuden mit Pultdach darf die maximal zulässige Traufhöhe von 7,0 m um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Ziffer 1.2.1.2 wird ergänzt:

- 1.2.1.2 Bei Gebäuden mit Pultdach wird die maximale Gebäudehöhe gemessen zwischen Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße und der obersten Dachbegrenzungskante (Pultfirst).

HINWEISE

Pflanzmaßnahmen

Gemäß § 178 BauGB kann die Stadt Neuenburg am Rhein die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten, die festgesetzten Pflanzgebote entsprechend umzusetzen.

Löschwasserversorgung

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) wird eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt. Diese beträgt 120 m³/h für 2 Stunden Löszeit. Die geforderte Menge beträgt 96 m³/h für 2 Stunden.

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr

Die Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr nach VwV - Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4) ist sicherzustellen.

Zugänge und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge

Für Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten zu schaffen.

Erdgas- und Stromversorgung

Für die geplanten Gebäude kann die Erdgasversorgung über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem bestehenden Niederspannungskabelnetz. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH, den Bestimmungen der NAV und NDAV, sowie den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen.

Telekommunikationstechnische Versorgung

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationslinien der Telekom vermieden werden. Die Bauausführenden müssen sich unbedingt zum Zeitpunkt der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Kabel bei der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom wird die Verlegung neuer Kabel innerhalb und voraussichtlich auch außerhalb des Planbereiches erforderlich. Dies kann erst nach Kenntnis der letztendlich vorgesehenen Bebauung beurteilt werden.

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Neuenburg am Rhein, den 24. MRZ. 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 mit örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmt.

(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, **31. MRZ. 2014**



Joachim Schuster
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom **11. April 2014**

Die Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften wurde damit am **11. April 2014** rechtsverbindlich.

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

Neuenburg am Rhein, **28. JULI 2014**



Joachim Schuster
Bürgermeister