Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende Bebauungsvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einfangweg“.

Ziffer 1.1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Einfangweg“, in der Fassung der 2. Änderung, wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

1.1.3 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

1.1.3.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen (Baufenster) 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, können auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden.

Ziffer 1.1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Einfangweg“, in der Fassung der 2. Änderung, wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

1.1.4 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.1.4.1 Kfz-Stellplätze und Carports sind nur im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig. Carports müssen zur Erschließungsstraße (Bordsteinkante) einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten. Carports sind definiert als an mindestens drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

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

Ziffer 1.7.2. der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Einfangweg“, in der Fassung der 2. Änderung, wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

1.7.2 Die in der Planzeichnung mit Pflanzbindung bezeichneten bestehenden Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch, gemäß der Pflanzenliste im Anhang 1 dieser Bebauungsvorschriften, nachzupflanzen. Die Einzelbäume sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Ziffer 1.7.3. der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Einfangweg“, in der Fassung der 2. Änderung, wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

1.7.3 Entsprechend dem zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebot sind standortgerechte einheimische Laubbäume entsprechend der Pflanzenliste im Anhang 1 dieser Bebauungsvorschriften zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Abweichung bis zu 3 m vom zeichnerisch festgesetzten Standort des Pflanzgebots ist zulässig. Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch, gemäß der Pflanzenliste im Anhang 1 dieser Bebauungsvorschriften, nachzupflanzen.

Ziffer 1.7.5. der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Einfangweg“, in der Fassung der 2. Änderung, wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

1.7.5 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen Maschinen oder Geräte gewartet oder abgestellt werden müssen. Durch geeignete Vorkehrungen ist dafür Sorge zu tragen, dass kein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser stattfindet. Im Sondergebiet ist eine geschlossene Oberflächenbefestigung zulässig.

Hinweis:

Auf die ergänzenden Bestimmungen unter Ziffer 3.1.6 und 3.3.2.5 (der Hinweise des Bebauungsplans „Einfangweg“ vom 11.10.1996) wird hingewiesen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Einfangweg“, in der Fassung der 2. Änderung, werden durch folgende Festsetzung Ziffer 1.7.6 ergänzt:

1.7.6 Bei Außenbeleuchtungen sind staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Es ist eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung (d.h. zeitlich bedarfsorientiert bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen) von oben nach unten unter Abschirmung von Streulicht anzubringen. Die Anstrahlung von Grünflächen oder Gehölzen ist unzulässig.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Einfangweg“, in der Fassung der 2. Änderung, werden durch folgende Festsetzung Ziffer 1.7.7 ergänzt:

1.7.7 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen

1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“.

Ziffer 1.1.1.1 der örtlichen Bauvorschriften, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Einfangweg“ erlassen wurden, in der Fassung der 2. Änderung, wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

1.1.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Sattel-, Walm-, Zelt- oder als Pultdächer herzustellen. Sattel- und Walmdächer müssen eine Dachneigung von 30° bis 45°, Zeltdächer eine Dachneigung von 5° bis 25° und Pultdächer eine Dachneigung von 5° bis 15° aufweisen.

Die örtlichen Bauvorschriften, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Einfangweg“ erlassen wurden, in der Fassung der 2. Änderung, werden durch folgende Festsetzung Ziffer 1.1.1.8 ergänzt:

1.1.1.8 Dachaufbauten bei Zelt- und Pultdächern sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen. Diese sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen. Aufgeständerte Anlagen sind bei Hauptdächern nicht zulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Einfangweg“ erlassen wurden, in der Fassung der 2. Änderung, werden durch folgende Festsetzung Ziffer 1.1.1.9 ergänzt:

1.1.1.9 Bei Gebäuden mit Pultdach ist bei einer Bebauung mit drei Vollgeschossen (III), das oberste Geschoss zwingend als Attikageschoss auszubilden. Dabei ist ein Rücksprung von mindestens 1,0 m –vertikal gemessen- auf mindestens drei Gebäudeseiten gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses auszuführen. Ein Rücksprung ist an der Firstseite (Pultfirst) und an der straßenzugewandten Seite auszuführen.

Die örtlichen Bauvorschriften, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Einfangweg“ erlassen wurden, in der Fassung der 2. Änderung, werden durch folgende Festsetzung Ziffer 1.1.1.10 ergänzt:

1.1.1.10 Eigenständige Terrassenüberdachungen, die nicht mit dem Dach des Hauptgebäudes verbunden sind, müssen eine Dachneigung von 0° bis 5° aufweisen und sind nur als durchsichtiges Dach oder begrünt, mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm, zulässig.

Hinweis:

Bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, bleiben weitergehende Anforderungen des Denkmalschutzes unberührt.

Ziffer 1.1.4 der örtlichen Bauvorschriften, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Einfangweg“ erlassen wurden, in der Fassung der 2. Änderung, wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

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

1.1.4.1 Tote Einfriedungen (Mauern, Zäune etc.) dürfen in einer Tiefe von 2,50 m, gemessen ab Hinterkante des angrenzenden öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg bzw. Straße, wenn kein Gehweg vorhanden), nicht höher als 0,80 m sein.

1.1.4.2 Lebende Einfriedungen (Hecken) dürfen in einer Tiefe von 2,50 m, gemessen ab Hinterkante des angrenzenden öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg bzw. Straße, wenn kein Gehweg vorhanden), nicht höher als 1,50 m sein.

1.1.4.3 In Straßen ohne Gehwege und im Bereich von Wendeanlagen müssen Einfriedigungen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

1.1.4.4 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

1.1.4.5 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.

1.1.4.6 Tote und lebende Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

Die örtlichen Bauvorschriften, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Einfangweg“ erlassen wurden, in der Fassung der 2. Änderung, werden durch folgende Festsetzung Ziffer 1.1.6 ergänzt:

1.1.6 **Müllbehälterstellplätze** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Müllbehälterstellplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

Die folgenden Hinweise beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“.

3 HINWEISE

Die Hinweise des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“, in der Fassung der 2. Änderung, werden durch folgenden Hinweis Ziffer 3.3 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“ ersetzt:

3.3 Bodenschutz

3.3.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Auftragen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 BBodSchG einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach § 6 BBodSchG. Es muss sichergestellt werden, dass schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) vorsorglich vermieden werden.

Bodenabtrag darf nur im erforderlichen Umfang erfolgen.

Die Böden künftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen (insbesondere Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen) zu schützen. Diese Flächen sind als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen.

Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden und kiesig-sandigem Untergrund durchzuführen.

Die Zwischenlagerung von Boden ist fachgerecht entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 durchzuführen.

Alle Bodenarbeiten sind entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steifplastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weich-plastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.

Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - wenn möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.

Treten dennoch baubedingte erhebliche Verdichtungen auf, sind diese mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik (z.B. mit einem Stechhublockerer) vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen zu beseitigen. Bei Mutterbodenauftrag gilt: Baubedingte Verdichtungen sind vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.

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

3.3.2 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 des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Die Hinweise des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“, in der Fassung der 2. Änderung, werden durch folgenden Hinweis Ziffer 3.9 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“ ergänzt:

3.9 <u>Natur- und Artenschutz</u>

Vermeidungsmaßnahmen für Vögel, Fledermäuse und Reptilien

3.9.1 Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sollten alle planmäßig zu entfernenden Gehölze ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./29.02.), bzw. zum Schutz der Fledermäuse innerhalb der Wintermonate von November bis Ende Februar (01.11. – 28./29.02.) entfernt werden.

3.9.2 Sollten Gehölzrodungen zu einem Zeitpunkt innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen bzw. außerhalb des Zeitraums von Oktober bis Februar, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor dem Eingriff durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Vogelnester und Fledermausbesatz untersucht werden. Sollten dabei Nist- und Brutaktivitäten nachgewiesen werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; ggf. sind dann ergänzende Maßnahmen durchzuführen.

3.9.3 Große Fensterflächen und Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, sind bezüglich des Schutzguts „Pflanzen/Tiere“, „Landschaftsbild“ sowie zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (insbesondere Vögel) aus nicht-spiegelnden, nicht-reflektierenden und nicht-blendenden Materialien zu verwenden.

3.9.4 Nächtliche Bauarbeiten sollten nicht in den Monaten Mai bis September (01.05. – 30.09.) erfolgen. Sind nächtliche Beleuchtungen im Bereich der Baumaßnahmen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden. Die Außenbeleuchtung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und insekten- und fledermausverträglich zu gestalten (siehe dazu auch Ziffer 1.7.6).

3.9.5 Um zu verhindern, dass eventuell vorhandene Einzeltiere der Mauereidechse im Zuge der Bauarbeiten zu Schaden kommen oder während der Bauarbeiten ins Gebiet einwandern, sollte das Eingriffsgebiet für Reptilien unattraktiv gestaltet werden. Hierzu müssen rechtzeitig vor Baubeginn und während der Aktivitätszeit der Eidechsen alle losen Versteckstrukturen von der Fläche entfernt werden. Zudem muss die Vegetation vor Baubeginn entfernt und während der gesamten Bauzeit kurzgehalten werden. Während der Bauzeit sollte das Neuschaffen von geeigneten Strukturen (z.B. Material- oder Erdlager) vermieden werden.

Die Hinweise des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“, in der Fassung der 2. Änderung, werden durch folgenden Hinweis Ziffer 3.10 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“ ergänzt:

3.10 Geotechnik

3.10.1 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von überwiegend kiesigen Lockergesteinen der Neuenburg-Formation mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

3.10.2 Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

3.10.3 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 Hinweise des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“, in der Fassung der 2. Änderung, werden durch folgenden Hinweis Ziffer 3.11 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“ ergänzt:

3.11 Wasserschutzgebiet

3.11.1 Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „WSG-Neuenburg TB Grißheim II“ (WSG-Nr.: 315.132). Die Schutzvorschriften sind analog zur festgesetzten Schutzzone IIIB des „WSG-Neuenburg TB Grißheim II“ zu beachten.

3.11.2 Die Abwasserleitungen sind nach DWA-A 142 entsprechend der hydrogeologischen Gefährdungsabschätzung (hoch) zu planen und auszuführen.

3.11.3 Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden.

Die Hinweise des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“, in der Fassung der 2. Änderung, werden durch folgenden Hinweis Ziffer 3.12 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“ ergänzt:

3.12 Klimaschutz

Material und Farbe der Neubauvorhaben sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen).

Die Hinweise des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“, in der Fassung der 2. Änderung, werden durch folgenden Hinweis Ziffer 3.13 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“ ergänzt:

3.13 Erdmassenausgleich

3.13.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 (3) LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

3.13.2 Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten.

3.13.4 Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist

3.13.5 Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen.

Die Hinweise des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“, in der Fassung der 2. Änderung, werden durch folgenden Hinweis Ziffer 3.14 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“ ergänzt:

3.14 Hinweise der badenovaNETZE GmbH

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenovaNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Die Hinweise des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“, in der Fassung der 2. Änderung, werden durch folgenden Hinweis Ziffer 3.15 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“ ergänzt:

3.15 Kampfmittelverdachtsflächen

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, sind alle nicht vorab untersuchten Bauflächen als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Daher ist eine nähere Gefahrenverdachtserforschung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen dringend zu empfehlen. Vor dieser Überprüfung sollten dort keine Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggerarbeiten durchgeführt werden.

Die Hinweise des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“, in der Fassung der 2. Änderung, werden durch folgenden Hinweis Ziffer 3.16 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“ ergänzt:

3.16 Brandschutz

Je nach Gebäudeklasse sind Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge oder tragbare Leitern nach VwV Feuerwehrflächen des Landes Baden-Württemberg zu berücksichtigen und auszuweisen. Die Anleiterbarkeit bzw. der zweite Rettungsweg über Geräte der Feuerwehr, betrifft auch evtl. einzubringende Dachgauben. Diese haben dem Mindestmaß der LBOAVO zu entsprechen. Bepflanzungen sind dementsprechend zu planen und dürfen das Aufstellen eines Hubrettungsfahrzeuges oder einer tragbaren Leiter nicht behindern.

Die folgenden nachrichtlichen Übernahmen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“, in der Fassung der 2. Änderung, werden durch folgende nachrichtlichen Übernahmen Ziffer 4.2.2 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“ ergänzt:

4.2.2 Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal

- Breisacher Straße 36, Flst.Nr. 4120

Neuenburg am Rhein, den 17.Feb. 2025

Der Bürgermeister
Jens Fondy-Langela

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des geänderten Deckblatts sowie der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen und der geänderten örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.

Stadt Neuenburg am Rhein, den 19. FEB. 2025

Jens Fondy-Langela
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 27.Feb. 2025

Stadt Neuenburg am Rhein, den 11. MRZ. 2025

Jens Fondy-Langela
Bürgermeister

Anhang: Pflanzenliste

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 – 12 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. landschaftsgerechte Obstbäume zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Standortgerechte, heimische Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche*
Populus alba	Silber-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme

* **Hinweis**: Von der Anpflanzung von Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*) wird aufgrund der Dynamik des „Eschentriebsterbens“ derzeit ausdrücklich abgeraten. Sollten in Zukunft Resistenz-Züchtungen der Gewöhnlichen Esche aus regionaler Herkunft generiert werden können, sollte über eine Berücksichtigung der Art bei Nachpflanzungen nachgedacht werden.

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaumsorten

Prunus-Sorten	Gebietsheimische Kirschsorten z.B. Markgräfler Kracher, Hedelfinger, Hauszwetschge
Pyrus-Sorten	Kulturbirne z.B. Geißhirtle, Schweizer Wasserbirne
Malus-Sorten	Gebietsheimische Apfelsorten z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel

Ergänzung - Wildobst

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes sylvestris	Wilde Johannisbeere
Cornus mas	Kornelkirsche