

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Malzacker“ werden die örtlichen Bauvorschriften in Ziffer 2 (Gestaltungsfestsetzungen) mit Ausnahme von Ziffer 2.5.1 wie folgt neu erlassen.

## 1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

### 1.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1.1 Dächer von Haupt- und Nebengebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.1.1 Im Plangebiet sind Dächer der Haupt- und Nebengebäude als Sattel- oder Walmdach und einer roten bis rotbraunen Dacheindeckung herzustellen. Die jeweilige Dachneigung ist in der Planzeichnung ersichtlich. Der Dachüberstand muss an Traufe und Giebelseite –horizontal gemessen ab Außenwand– mindestens 0,30 m betragen.

1.1.1.2 Im Reinen Wohngebiet WR 2 (Teilbereich zwischen den Straßen Schwarzwaldstraße, Johanniterallee, Berliner Straße und Hebelweg) sind die Dächer der Haupt- und Nebengebäude auch als Flachdach ohne Dachüberstand mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

1.1.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Eindeckung nicht zulässig.

1.1.1.4 Dachaufbauten sind nur ab einer Neigung von 25° auf insgesamt maximal zwei Drittel der jeweiligen Trauflänge zulässig. Unter einer Neigung von 25° sind Dachaufbauten nicht zulässig.

1.1.1.5 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind auf allen Dächern gestattet. Diese dürfen bei Gebäuden ab einer Neigung von 25° die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

1.1.1.6 Tiefgaragendächer außerhalb von Gebäuden sind mit Erde abzudecken und dauerhaft zu begrünen.

#### 1.1.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 1.1.3 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

- 1.1.3.2 Lebende Einfriedigungen (Hecken) dürfen in einer Tiefe von 2,50 gemessen ab Hinterkante des öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (Straße oder Gehweg) nicht höher als 1,50 m sein.
- 1.1.3.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 1.1.3.4 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zulässig.
- 1.1.3.5 Tote und lebende Einfriedigungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.
- 1.1.4 **Antennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 1.1.4.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zugelassen.
- 1.1.4.2 Satellitenantennen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.
- 1.1.5 **Stellplatzverpflichtung** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
- Die Anzahl der auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

Stadt Neuenburg am Rhein, den 22. Juli 2013



Der Bürgermeister  
Joachim Schuster

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplanung Parinisch  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

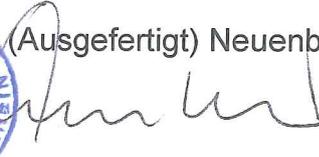
Der Planverfasser

lv

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und der Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Gesamtbereich unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.



(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, 30. JULI 2013

  
Joachim Schuster  
Bürgermeister

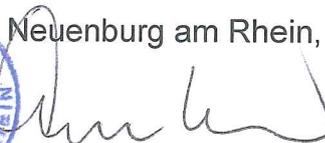
Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 02. AUG. 2013.

Die Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und der Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Gesamtbereich wurden damit am 02. AUG. 2013 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31. Dez. 2016.



Neuenburg am Rhein, 21. JAN. 2014

  
Joachim Schuster  
Bürgermeister

Ziffer 1.2.1.3 und Ziffer 1.2.1.4 (Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage) wird für Flachdächer im Reinen Wohngebiet WR 2 (Teilbereich zwischen den Straßen Schwarzwaldstraße, Johanniterallee, Berliner Straße und Hebelweg) neu eingefügt. Alle anderen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen gelten unverändert weiter und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung. Zusätzlich werden die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu erlassen.

## **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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- § 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)

### **Ziffer 1.2.1.3 wird neu eingefügt:**

- 1.2.1.3 Als maximale Gebäudehöhe bei Flachdachgebäuden -gemessen zwischen jeweiliger Gehweg- bzw. Straßenoberkante und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes- wird 6,50 m bei 2 Vollgeschossen (II) festgesetzt.

### **Ziffer 1.2.1.4 wird neu eingefügt:**

- 1.2.1.4 Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) –vertikal gemessen- um bis zu 1,50 m zulässig.

## **ZUSÄTZLICHE HINWEISE FÜR DEN BEREICH DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

### **Archäologische Denkmalpflege**

An das Plangebiet grenzt unmittelbar im Bereich „Unter den vierzehn Jauchert“ eine provinzialrömische Siedlung an.

Da in diesem Zusammenhang archäologische Bodenfunde und weitere bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 -Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die nördlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, ist mit landwirtschaftlichen Immissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

### Geotechnik

Im Plangebiet sind als Baugrund nach vorläufiger Geologischer Karte unter Decklehm und lokalen Auffüllungen quartäre Niederterrassen-Schotter des Rheins mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit zu erwarten.

Die Niederterrassen-Schotter bilden im Allgemeinen einen gut tragfähigen Baugrund, können aber setzungsempfindliche Lagen (z. B. Schlufflinsen) enthalten. Für Neubau-Maßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse [http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus\\_uebersicht](http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht) (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

### Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

### Telekommunikation

Im genannten Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vermieden werden. Die Bauausführenden müssen sich unbedingt zum Zeitpunkt der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Kabel bei der Telekom Deutschland GmbH informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten. Anfragen sind an folgende Adresse zu richten: Deutsche Telekom GmbH, Bauherrenbüro, Philipp-Reis-Straße 2, 76137 Karlsruhe.



Stadt Neuenburg am Rhein, den 22. Juli 2013

Der Bürgermeister  
Joachim Schuster

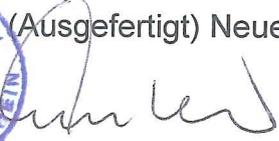
fsp.stadtplanung  
  
Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabenterring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und der Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Gesamtbereich unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.



(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, **30. JULI 2013**

  
Joachim Schuster  
Bürgermeister

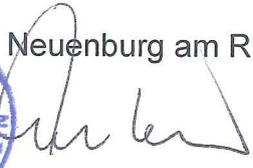
Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom **02. AUG. 2013**.

Die Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und der Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Gesamtbereich wurden damit am **02. AUG. 2013** rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am **31. Dez. 2016**.



Neuenburg am Rhein, **21. JAN. 2014**

  
Joachim Schuster  
Bürgermeister