

**Ergänzend zu den Festsetzungen des zeichnerischen Teils (Bebauungsplan) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:**

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- 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)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. 185)

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

#### **1.1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)**

1.1.1.1 Im Gewerbegebiet GE sind von den nach § 8 (2) und (3) BauNVO zulässigen Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Lagerplätze
- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Vergnügungsstätten

1.1.1.2 Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik und Haushaltswaren) nicht zulässig. Auf einer untergeordneten Fläche von bis zu 5 % der Verkaufsfläche pro Betrieb sind nahversorgungsrelevante, branchentypische Randsortimente zulässig.

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

#### **1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)**

Im gesamten Plangebiet wird die zulässige Gebäudehöhe auf max. 9,0 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem höchsten Punkt des Daches (obere Dachbegrenzungskante) und der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße Westtangente an der Mitte des Gebäudes.

### **1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

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

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie die maximale Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,5 m und eine Fläche von insgesamt 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigen.

**1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer im Einmündungsbereich Westtangente / geplante Ausfahrt ist das im Plan durch ein Sichtdreieck gekennzeichnete Sichtfeld zwischen 0,80 m und 2,50 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnrand, von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

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

1.6.1 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

1.6.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

1.6.3 Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung von UV-anteilarmer Beleuchtungsanlagen festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).

**1.7 Anpflanzung sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nrn. 25a, und 25b BauGB)**

1.7.1 Pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) oder hochstämmiger Obstbaum und fünf standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Arten und Größen: Siehe Pflanzliste im Anhang

1.7.2 Auf der festgesetzten, privaten Grünfläche sind die mit einem Pflanz-erhaltungsgebot belegten Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

1.7.3 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum nachzupflanzen.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Rechtsgrundlage:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 05.03.2010 (GBl. S. 416).

### **2.1 Dächer / Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

2.1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Flachdächer, flachgeneigte Dächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 15° herzustellen und dauerhaft, extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

2.1.2 Im Gewerbegebiet GE sind die Dächer von Nebengebäuden mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zu versehen.

2.1.3 Abweichend von den vorgenannten Festsetzungen dürfen Hauptanlagen und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> auch mit Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40° hergestellt werden.

2.1.4 Wellfaserzement, Trapezblech und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.

### **2.2 Müllstandorte (§ 74 (1) Nr.1 LBO)**

Freistehende Müllbehälter 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 – mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

### **2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

2.3.1 Im Plangebiet sind Werbeanlagen, freistehend oder am Gebäude bis zu einer Größe von jeweils max. 10 m<sup>2</sup> zulässig. In der Summe dürfen sie jedoch 25 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Gebäude darf durch Werbeanlagen nicht überschritten werden. Werbefahnen dürfen eine Höhe von maximal 7,0 m aufweisen.

2.3.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit Laserwerbung sowie Skybeamer, Lichtbooster u.ä. sind unzulässig.

### **2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.4.1 Einfriedigungen dürfen bezogen auf die Straßenoberkante der Westtangente nicht höher als 2,0 m sein. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Im Bereich der Zufahrt (Westtangente) sind die unter 1.5 genannten Einschränkungen (Sichtdreiecke) zu berücksichtigen.

2.4.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

2.4.3 Draht- oder Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken-Hinterpflanzung zulässig.

**2.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, sowie die nicht aus betrieblichen Gründen (Stellplatzflächen, Wege, Radfahrteststrecke, Auslageflächen etc.) genutzten Grundstücksteile, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

**2.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) NR. 2 LBO)**

2.7.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

2.7.2 Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickern.

2.7.3 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.

2.7.4 Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Rigo-  
len, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.

2.7.5 Das Regenwasser aus dem Überlauf einer Zisterne ist in der angeschlossenen Versickerungsanlage entsprechend zu versickern.

2.7.6 Alternativ ist die Nutzung des unverschmutzten Regenwassers in Form von Brauchwasseranlagen zulässig.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Denkmalschutz**

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26, Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel. 0761/208-3570, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

#### **3.2 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg. Nach diesem Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

##### **3.2.1 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.

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.

##### **3.2.2 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 ausrei-

chender 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.

### **3.3 Regenwassernutzungsanlagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

### **3.4 Fernmeldetechnische Versorgung (Telekom)**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Rs PTI 31, Postfach 10 03 65, 79122 Freiburg, so früh wie möglich, mindestens aber 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

### **3.5 Stromversorgung**

Die vorhandenen Anlagen der Energiedienst Netze GmbH sind zu beachten. Insbesondere befinden sich im Grenzbereich des Grundstückes Versorgungskabel für die Straßenbeleuchtung. Die elektrische Versorgung des Plangebietes kann aus der bestehenden Trafostation „Basler Straße“ erfolgen.

Detailfestlegungen und Vergabe der Bauarbeiten an qualifizierte Fachfirmen erfolgen in Koordination mit den übrigen Erschließungsträgern. Es wird eine Vorlaufzeit von mindestens 6 Wochen benötigt.

### **3.6 Erdgasversorgung**

Das Planungsgebiet kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit und unter Berücksichtigung der benötigten Anschlussleistung durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Erdgasleitungsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich angezeigt werden.

### **3.7 Kampfmittelverdacht**

Das Plangebiet und die Umgebung wurde im Herbst 1940 von der französischen Artillerie schwer getroffen. Hierbei wurde auch fast die ganze Altstadt von Neuenburg am Rhein zerstört. Ab November 1944 wurde dann der Brückenkopf bombardiert und im weiteren Verlauf ab Februar 1945 zusätzlich mit schwerer Artillerie belegt. Die im Bereich „Beim Wuhrloch“ eingetragenen Bombentrichter stammen vermutlich aus den frühen Bombardierungen. Im Rahmen der verkehrlichen und

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 7 von 8

technischen Tiefbauarbeiten zur Erschließung des Baugebietes ist entsprechend umsichtig vorzugehen und ggf. weitere Untergrunderkundungen durchzuführen.

Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Für diese Aufgaben können jedoch auch private Firmen beauftragt werden. Bei Bedarf kann eine entsprechende Auflistung von Firmen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst angefordert werden.

**3.8 Boden/Geotechnik**

Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass der Neubau eines Fahrradgeschäfts auf dem Grundstück Flst.Nr. 4533/5, am Wuhrloch, in Neuenburg am Rhein unter Beachtung der im Bericht genannten Empfehlungen und Hinweisen erdstatisch standsicher ausgeführt werden kann.

Aufgrund der relativ schwierigen geotechnischen Randbedingungen (Auffüllung) sollten die Erd- und Gründungsarbeiten geotechnisch betreut werden.

Sollten im Zuge des Bauvorhabens Abweichungen von den dargestellten Untersuchungsergebnissen angetroffen werden, so sind die Erd- und Gründungsarbeiten, gegebenenfalls unter Hinzuziehung eines Baugrundsachverständigen, entsprechend anzupassen.

Im Einzelnen wird auf den „Bericht über die geotechnischen Untersuchungen für den Neubau eines Fahrradgeschäfts-Zentrums „Am Wuhrloch, Grundstück Flst.Nr. 4533/5“ des geotechnischen Instituts GmbH, Weil am Rhein verwiesen.



Neuenburg am Rhein, den

**21.06.10**

Der Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabenstr. 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761 3879-0 [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) 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, 13.08.2012



Joachim Schuster  
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 17.08.2012.

Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) und die örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 17.08.2012 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31.12.2015.

Neuenburg am Rhein, 30.10.2012



Joachim Schuster  
Bürgermeister



**Pflanzenliste für Pflanzgebote gem. LFU Baden-Württemberg**

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen auf Privatflächen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 14 - 16 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Großkronige Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus alba	Silber-Pappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme

Klein- bis mittelkronige Bäume 2. und 3. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche

Landschaftstypische Obst-Hochstammsorten

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball