

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

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

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 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)
- 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 Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68))

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ziffer 1.1.1.1 wird ergänzt

1.1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind von den in § 4 (2) und (3) BauNVO genannten Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Mobilfunkanlagen)
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Ziffern 1.2.1.1, 1.2.1.3 und 1.2.1.4 werden geändert bzw. ergänzt

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

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 - wird 7,00 m bei 3 Vollgeschossen (II+ID) festgesetzt.

- 1.2.1.3 Als maximale Gebäudehöhe - gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) an der Mitte des Gebäudes und der oberen Dachbegrenzungskante - wird 12,50 m bei 3 Vollgeschossen (II+ID) festgesetzt.
- 1.2.1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 werden die Sockelhöhen bezogen auf die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss auf maximal 0,50 m festgesetzt. Bezugshöhe ist jeweils die den Gebäuden zugeordnete Fahrbahn, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.
- 1.2.3 **Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, BauNVO)
Ziffer 1.2.3.1 wird ergänzt
- 1.2.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Stellplätze nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und/oder auf den speziell festgesetzten Stellplatzzone (ST) oder/und Garagen- und Carportzone (GA, CP). Garagen und Carports sind nur zulässig innerhalb der speziell festgesetzten Garagen- und Carportzone (GA, CP).
- 1.2.4 **Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Ziffer 1.2.4.1 wird ergänzt
- 1.2.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 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.
- 1.4 **Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Ziffern 1.4.1, 1.4.2 und 1.4.3 werden ergänzt
- 1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Überschreitungen von Baugrenzen durch Bauteile wie Balkone und Erker bis zu 2,0 m zulässig.
- 1.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprünge bis zu 1,0 m zulässig.
- 1.4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind bei Baugrenzen Überschreitungen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraum-ähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) um bis zu 2,0 m zulässig.
- 1.5 **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Ziffer 1.5.1 wird ergänzt
- 1.5.1 Die Zahl der Wohnungen wird im Allgemeinen Wohngebiet WA2 für Einzelhäuser auf maximal 6 je Gebäude festgesetzt.
- 1.6 **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
Ziffer 1.6.2 wird ergänzt
- 1.6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 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 1.9.2 wird ergänzt

- 1.9.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum (2. Ordnung) und 10 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende zusätzlichen örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich:

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

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

Ziffern 2.2.1.3, 2.2.1.4 und 2.2.1.5 werden ergänzt

2.2.1 Dächer

- 2.2.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Hauptdächer als Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° zulässig.
- 2.2.1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 darf die Breite der Dachaufbauten insgesamt zwei Drittel der Länge der jeweils zugehörigen Länge der Dachfläche nicht überschreiten.
- 2.2.1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 muss der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortsgängen, gemessen von der jeweiligen Außenkante Dach, mindestens 1,50 m und zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche mindestens 1,00 m betragen.

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

Ziffer 2.5.1 wird ergänzt

- 2.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen Einfriedigungen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m und zu den übrigen Grundstücksgrenzen nicht höher als 2,0 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

3 HINWEISE

3.1 Erdgasversorgung

An der nordwestlichen Grenze des Grundstücks Nr. 197/4 verläuft die Erdgas-Hausanschlussleitung für das Gebäude Auggener Weg 4. Eine Überbauung dieser Leitung ist nicht zulässig. Um eine Gefährdung der Leitung beim Baugrubenaushub im straßenseitig vorgelagerten Baufenster auszuschließen, sind rechtzeitig vor Baubeginn Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Fachabteilung der badenova AG & Co. KG, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i.Br. zu vereinbaren. Die am Bau Beteiligten sind für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Es besteht für die ausführenden Bauunternehmen Erkundigungs- und Sicherungspflicht. Zur Verhütung von Schäden muss der Bauunternehmer daher rechtzeitig aktuelle Leitungspläne unter Vorlage neuester Bauplanung einholen. Bei Abweichungen von der Bauplanung muss eine neue Erkundigung eingeholt werden. Planauskünfte, bei Bedarf auch in digitaler Form, sind bei der regioData GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i.Br. erhältlich.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet über das bestehende Leitungsnetz im Auggener Weg mit Erdgas versorgt werden.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen 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.

Stadt Neuenburg am Rhein, den **23. Juli 2012**



Der Bürgermeister

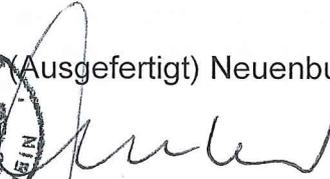
fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung (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, 31.07.2012

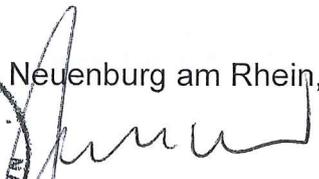

Joachim Schuster
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 03.08.2012.

Die Änderung des Bebauungsplanes (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) und der örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 03.08.2012 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31.12.2015.

Neuenburg am Rhein, 09.08.2012


Joachim Schuster
Bürgermeister