

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 1. Bebauungsplanänderung.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende zusätzlichen 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 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)
- § 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)

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

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

Ziffer 1.2.1.1 wird geändert:

- 1.2.1.1 Im Mischgebiet MI 8 wird bei Pultdächern mit 3 Vollgeschossen (II+ID) eine untere Traufhöhe von 7,50 m festgesetzt. Die untere Traufhöhe wird gemessen zwischen Oberkante der Erschließungsstraße (Ölstraße) und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.

1.2.2 Ausnahmsweise Überschreitungen (§ 16 (6), § 17 (2), § 19 (4) BauNVO)

Ziffer 1.2.2.3 wird hinzugefügt:

- 1.2.2.1 Im Mischgebiet MI 8 darf die nach BauNVO zulässige Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) bis zu einem maximalen Wert von 1,4 überschritten werden.

1.3 Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nrn. 25a, b BauGB)

Ziffer 1.3.1 wird für den Deckblattbereich wie folgt geändert:

- 1.3.1 Pro 300 m² Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichwertigen zu ersetzen.

HINWEIS: Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch

Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der Festsetzung in Ziffer 1.3.1 zu bepflanzen.

1.6 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 (4) BauNVO)

Ziffer 1.6.3 wird hinzugefügt:

1.6.3 Abweichende Bauweise b3

Als abweichende Bauweise (b3) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Neuenburg am Rhein, den **21.05.12**



Der Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'w.'.

fsp

stadtplanung

Patric Schödlbauer, Partnerschaft
Schwarzenberg 12, 76835 Feiburg
Fax 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, 04.06.2012



Joachim Schuster
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 08.06.2012.

Die Änderung des Bebauungsplanes (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) und der örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 08.06.2012 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31.12.2015.

Neuenburg am Rhein, 16.10.2012



Joachim Schuster
Bürgermeister

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der 1. 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), 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 Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

2.1 Dächer (§ 74 (1) LBO)

Ziffer 2.1.3 wird geändert:

- 2.1.3 Dachaufbauten sind nur auf Dächern mit mindestens 30° Dachneigung zulässig. Sie sind als liegende oder stehende Gauben zu gestalten und müssen von den seitlichen Dachrändern –horizontal gemessen- einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Bei abgewinkelten Gebäuden müssen Gauben –horizontal gemessen- einen Abstand von mindestens 1,5 m zur jeweiligen Gebäudeecke einhalten.

Ziffern 2.1.7, 2.1.8 und 2.1.9 werden hinzugefügt:

- 2.1.7 Im Mischgebiet MI 8 sind Hauptdächer als Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40° herzustellen. Dabei muss die untere Traufe des Pultdaches an der jeweiligen Längsseite des Gebäudes für die hinterliegenden Gebäude zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen (Flst. Nrn. 4351, 4352, 4354/1, 4355, 4361, 4520, 4520/1, 4521) und für die entlang der Ölstraße (Flst. Nr. 4046/1) liegenden Gebäude zu dieser Straße orientiert sein.

HINWEIS: Erläuternd wird auf das städtebauliche Konzept in Ziffer 5 der Begründung verwiesen.

- 2.1.8 Im Mischgebiet MI 8 dürfen auf 10% der Grundstücksfläche die Gebäude als Flachdach mit einer Neigung von 0° bis 5° hergestellt werden. Der Abstand dieser Dachform zur öffentlichen Erschließungsstraße (Ölstraße) muss –horizontal gemessen- mindestens 8,0 m betragen. Die Gesamthöhe muss –vertikal gemessen- mindestens 2,0 m unterhalb des Pultfirstes liegen.
- 2.1.9 Im Mischgebiet MI 8 sind als Dacheindeckung rote bis rotbraune oder graue bis anthrazitfarbene Ziegel bzw. Dachsteine zu verwenden.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Grundstücke zwischen Ölstraße und Kreuzstraße liegen im Bereich der mittelalterlichen Stadtbefestigung (vgl. Archäologischer Stadtkataster Neuenburg). Am westlichen Rang der Grundstücke Flst.-Nr. 4353, 4350 und 4522 (Bereich der geplanten Änderung) sind Reste der Stadtmauer und der daran angelehnten Bebauung zu erwarten.

Geplante Maßnahmen sind frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege abzustimmen. Im Vorfeld von Bodeneingriffen sind auf Kosten des Vorhabensträgers Sondagen durchzuführen. Ggf. sind vor Baubeginn archäologische Ausgrabungen notwendig. Hierzu ist eine Vereinbarung zu empfehlen, die den zeitlichen Ablauf und die Kostenbeteiligung regelt.

Neuenburg am Rhein, den

21.05.12



Der Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'h.' or similar.

fsp.stadtplanung

Freie Stadtplaner Partnerschaft
Schwarzwaldstraße 17 79096 Freiburg
Tel. 0761 36475-0 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, 04.06.2012




Joachim Schuster
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 08.06.2012.

Die Änderung des Bebauungsplanes (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) und der örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 08.06.2012 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31.12.2015.

Neuenburg am Rhein, 16.10.2012




Joachim Schuster
Bürgermeister