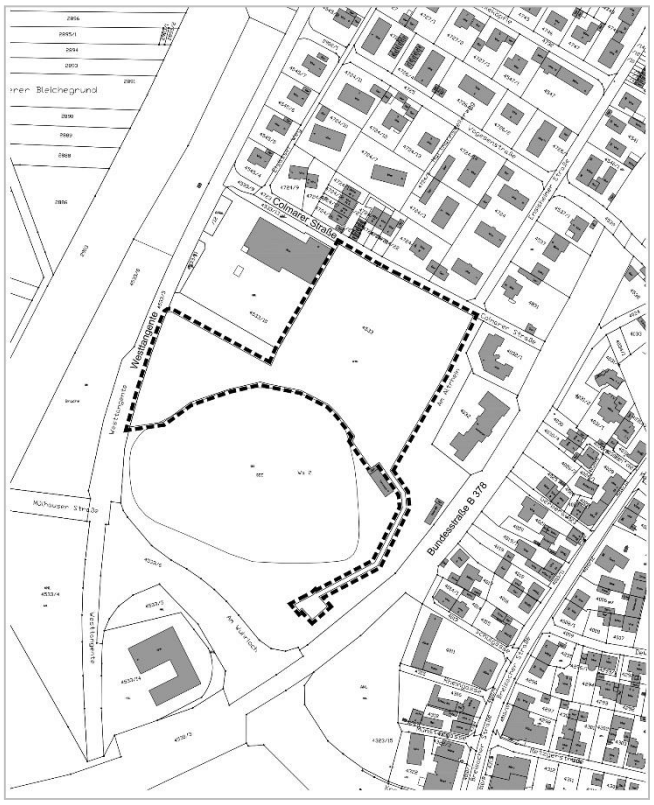
Zähringerstadt
Neuenburg am Rhein

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wuhrlochpark“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung

Stand: 16.09.2019
Fassung: Satzung
gem. §10 (1) BauGB



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

Stadt Neuenburg am Rhein Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

S A T Z U N G E N

der Stadt Neuenburg am Rhein

über

a) den Bebauungsplan ĂWuhrlochparkò

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ĂWuhrlochparkò

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein hat am __.__.____

a) den Bebauungsplan ĂWuhrlochparkò

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ĂWuhrlochparkò

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als jeweils selbstständige Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 3139)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

a) den Bebauungsplan ĂWuhrlochparkò

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ĂWuhrlochparkò

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 16.09.2019).

Durch den vorliegenden Bebauungsplan ĂWuhrlochparkò wird der bestehende Bebauungsplan ĂLückenschluss Stadtmitte ï Rheinradweg / Euro Velo 15ñ in Kraft getreten am 19.12.2018 teilweise überlagert.

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus

a) dem zeichnerischen Teil, M 1: 1.000 in der Fassung vom 16.09.2019

b) dem textlichen Teil ï Bebauungsvorschriften ï in der Fassung vom 16.09.2019

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus

a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.09.2019

b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 16.09.2019

3. Beigefügt sind

a) die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 16.09.2019

b) der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Büro Wermuth vom 16.09.2019

c) die artenschutzrechtliche Untersuchung verschiedener Tiergruppen, Büro IFÖ vom April 2016

d) die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro IFÖ vom 16.4.2019

e) die schalltechnische Untersuchung, Büro Heine & Jud vom 30.04.2019

f) Luftbildauswertung aus Kampfmittelbelastung, STEG Stadtentwicklung GmbH vom 14.07.2017

g) Übersichtsplan Kampfmittelverdachtsflächen, RP Stuttgart vom 25.10.2013

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ÄWuhrlochparkò treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan ÄWuhrlochparkò wird der bestehende Bebauungsplan ÄLückenschluss Stadtmitte ï Rheinradweg / Euro Velo 15ñ in Kraft getreten am 19.12.2018 teilweise überlagert.

Stadt Neuenburg am Rhein, den

Joachim Schuster
Bürgermeister

Hinweise:
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach
eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, und
nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
Ferner wird darauf hingewiesen, dass gem. § 4 Abs. 4 GemO BW Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO BW oder auf Grund der GemO BW zu Stande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen gelten. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO BW wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach vorstehender Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der Jahresfrist des § 4 Abs. 4 S. 1 GemO BW jedermann diese Verletzung geltend machen.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.

Neuenburg am Rhein, den é é é é ..

Joachim Schuster, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
Die Bekanntmachung erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. é . vom é é é ..

Die Satzungen (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) sind damit am é é é .. in Kraft getreten.

Neuenburg am Rhein, den é é é ..

Joachim Schuster, Bürgermeister

Zeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- TH maximal zulässige Traufhöhe in m ü. NN (Meter über Normalnull)
- GH maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NN (Meter über Normalnull)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
  - Zweckbestimmung: Kindergarten/Kinderkrippe
- Flächen für Sport und Spielanlagen
  - Zweckbestimmung: Sportanlagen, Spielanlagen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Fuß- und Radweg (Asphaltiert)
- Fußweg wassergebundene Decke
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P Öffentliche Parkfläche
  - Terrasse = Öffentliche Terrasse

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdische Leitung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Gewässerrandstreifen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Parkanlage, Spielplatz

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzung Bäume
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
- F1 Grünordnerische Maßnahmen (siehe Bauvorschriften)
- Aufhängen von Vogelnistkästen

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung Bäume

Vorschriften nach § 74 LBO

- FD Flachdach

Sonstige Planzeichen

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Zweckbestimmung: ST: Stellplatz
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSch (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
  Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) siehe Planeinschrieb
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- bestehende Hauptgebäude, bestehende Nebengebäude
- 100 bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender/überlagernder Bebauungspläne
- Überschwemmungsgebiet HQ_{100}

Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	zulässige Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Zähringerstadt
Neuenburg am Rhein

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Wuhrlochpark"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	26.10.2016
Frühzeitige Beteiligung	26.06.2017 - 28.07.2017
Offenlage	03.06.2019 - 12.07.2019
Satzungsbeschluss	16.09.2019
In Kraft getreten am	__.__.____

Die Planunterlage nach dem Stand vom 21.06.2016 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 22.07.2011
Verwendetes Koordinatensystem: DHDN/GK

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.

Neuenburg am Rhein, den _____

_____
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Plandaten

M. 1 / 1000
Im Planformat: 765 x 350

0 10 20 m 50 m 100 m

Planstand: 16.09.2019
Projekt-Nr: S-18-105
Bearbeiter: Schill / Wa
19-09-16 BPL Wuhrlochpark (19-08-23).dwg

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

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ÄKindergarten/Kinderkrippeñ (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ÄKindergarten/Kinderkrippeñ dient der Anlage eines Kindergartens/Kinderkrippe für die Betreuung von Kindern, einschließlich aller erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen (z.B. Büro, Küchen, Abstell- und Sanitärräume), Freiflächen, Einfriedigungen sowie erforderliche KFZ-Stellplätze.

1.1.2 Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Sport- und Spielanlagen dient der Anlage einer Skateranlage, eines Multifunktionsspielfeldes, eines Kinderspielplatzes sowie sonstige Anlagen wie Wege, Sitzmöglichkeiten und Einfriedigungen.

1.1.3 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ÄParkanlagenñ (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ÄParkanlagenñdient der Anlage eines Parks mit Wegen, Platz- und Spielflächen, Sitzmöglichkeiten und Einfriedigungen. Ferner ist innerhalb der durch ein Baufenster (Baugrenze) festgesetzten Fläche innerhalb des Parks ein Kiosk mit Küche, Lager, WC-Anlage und sonstige erforderliche Nebenanlagen sowie eine Außengastronomie zulässig.

1.1.4 Öffentliche Verkehrsfläche mit Erschließungsturm (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ÄFuß- und Radwegñist gemäß dem in der Planzeichnung festgesetzten Baufenster (Baugrenze) ein Erschließungsturm mit Aussichtsplattform incl. Aufzug zulässig.

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

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.2.1.1 Als maximale Traufhöhe wird für die Gemeinbedarfsfläche ÄKindergarten/Kinderkrippeñ222,0 m über NN festgesetzt.
Die Traufhöhe wird gemessen an dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.
Bei Gebäuden mit Flachdach (Neigung von 0° bis 5°) gilt als maximale Gebäudehöhe die Traufhöhe. Diese wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante.

1.2.1.2 Als maximale Gebäudehöhe wird für die Gemeinbedarfsfläche ÄKindergarten/Kinderkrippeñ225,0 m über NN festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante.

1.2.1.3 Als maximale Gebäudehöhe wird für den Erschließungsturm mit Aussichtsplattform incl. Aufzug 251,0 m über NN festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante. Die tatsächliche Gebäudehöhe darf durch einen Fahnenmast um maximal 3 m ï vertikal gemessen- überschritten werden.

1.2.1.4 Als maximale Gebäudehöhe wird für das Kiosk 220,0 m über NN festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante.

1.2.1.5 Im gesamten Plangebiet dürfen Anlagen, welche der regenerativen Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik) bei einer Dachneigung von 0° bis 5° die jeweilige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

1.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

1.3.1 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ÄKindergarten/Kinderkrippeñ ist der Planzeichnung (Nutzungsschablone) zu entnehmen.

1.3.2 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Baufenster) darf die überbaubare Grundfläche für den Erschließungsturm mit Aussichtsplattform incl. Aufzug auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ÄFuß- und Radwegñ maximal 177 m² betragen.

1.3.3 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Baufenster) darf die überbaubare Grundfläche für das Kiosk auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ÄParkanlageñ maximal 160 m² betragen.

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

1.4.1 Für die Gemeinbedarfsfläche ÄKindergarten/Kinderkrippeñ wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.5.1 Gemäß dem Planeintrag ist innerhalb der durch ein Baufenster (Baugrenze) festgesetzten Fläche auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ÄFuß- und Radwegñ ein Erschließungsturm mit Aussichtsplattform incl. Aufzug zulässig.

1.5.2 Gemäß Planeintrag sind innerhalb der durch ein Baufenster (Baugrenze) festgesetzten Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ÄParkanlagenñ ein Kiosk mit Küche, Lager, WC-Anlage und sonstige erforderliche Nebenanlagen sowie eine Außengastronomie zulässig.

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

1.6.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ÄKindergarten/Kinderkrippeñ sind Garagen und Carports nicht zulässig. Offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung speziell festgesetzten Zone (ST) zulässig.

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

1.7.1 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.

1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.7.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten mit geringem UV-Anteil in warmweißer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin). Die Beleuchtung ist gezielt auf Wege und Straßen auszurichten und darf nicht seitlich oder nach oben abstrahlen. Die Lichtpunkthöhe ist so gering wie möglich zu halten.

1.7.4 Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), sind innerhalb des Geltungsbereiches mindestens 12 Vogelnistkästen für Höhlenbrüter an geeigneten Stellen aufzuhängen. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten und jedes Jahr nach der Brutzeit (ab Spätsommer) zu säubern.

Hinweise:

Um Tötungen von Brutvögeln und deren Küken zu vermeiden, sind die Rodungen von Bäumen und Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also vom 01.10. bis 28./ 29.02. eines jeden Jahres.

Der Fällungstermin von Bäumen mit Quartieren für Fledermäuse ist zwischen Dezember und Ende Februar zu legen. Ist dies nicht möglich, sind potenzielle Fledermausquartiere unmittelbar vor der Fällung der Bäume auf Fledermausbesatz durch einen Sachverständigen zur überprüfen.

1.8 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b, Abs. 6 BauGB)

1.8.1 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung, sind mindestens 28 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Geringfügige Abweichungen von den gekennzeichneten Standorten sind zulässig. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.8.2 Gemäß der Planzeichnung sind die gekennzeichneten Einzelbäume und die innerhalb des flächenhaften Erhaltungsgebots vorhandenen Bäume (F1) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ist ein Baum abgängig, oder muss ein Baum in begründeten Fällen entfernt werden, so ist an dessen Stelle oder alternativ im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein gleichartiger Baum nachzupflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.9.1 Passiver Schallschutz – Straßenverkehrslärm

Bei der Errichtung des Kindergartens / der Kinderkrippe sind die Außenbauteile einschließlich der Fenster, Türen und Dächer, von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{raumart}$

Mit:

$K_{Raumart}$ = 25 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart}$ = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart}$ = 35 dB	für Büroräume und Ähnliches
L_a	Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

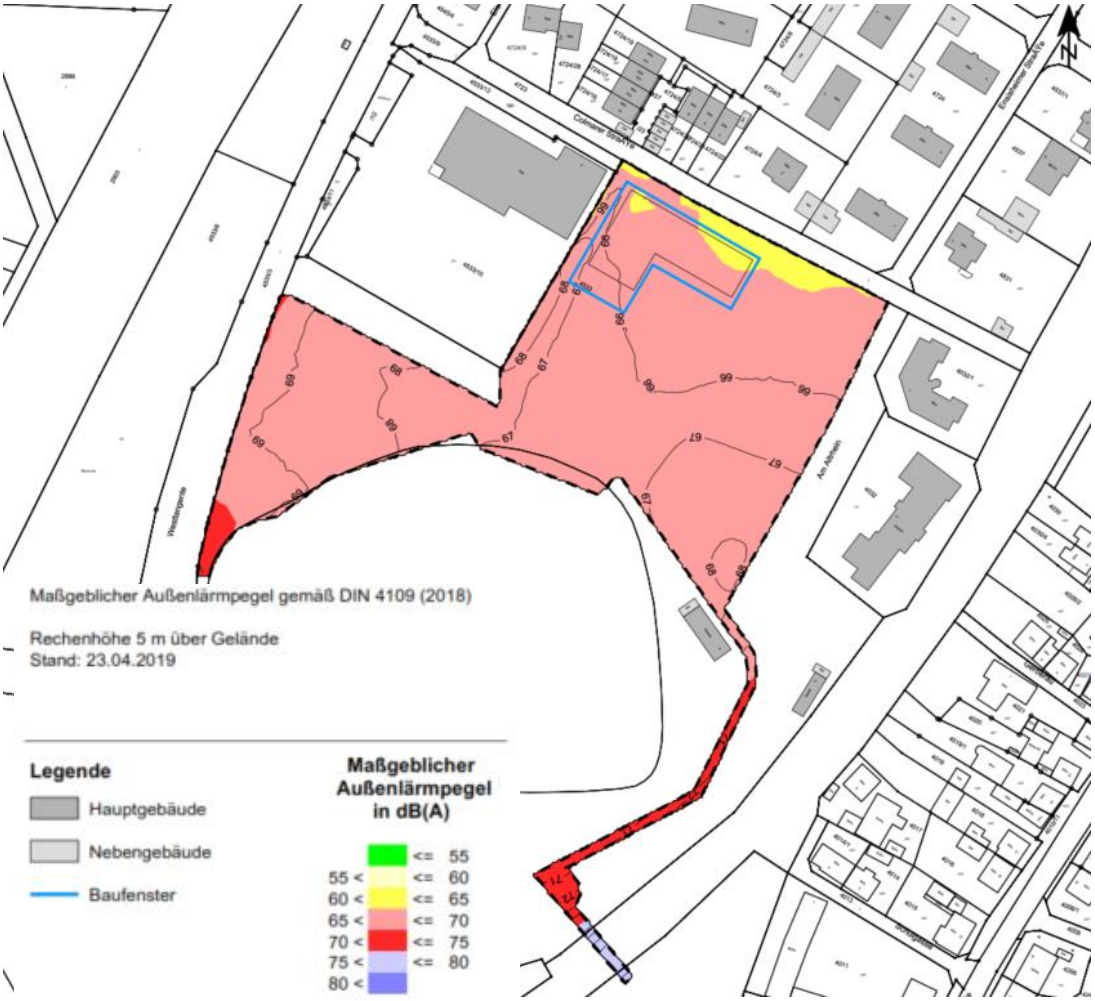
$R'_{w, ges}$ = 30 dB	für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	**Erf. $R'_{w,res}$** des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnlichem
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50
VII	> 80	[2)]

[2)] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Die Einhaltung der in DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gestellten Anforderungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen, zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.



Maßgeblicher Außenlärmpegel Straße und Gewerbe gem. DIN 4109 (2018)

1.10 Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nutzungen für einen bestimmten Zeitraum (§ 9 (2) BauGB)

1.10.1 Für die Dauer der Landesgartenschau (01. April bis 31. Oktober 2022) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bauliche Anlagen, die der Landesgartenschau dienen (z.B. Ausstellungsstände, Infostände, Veranstaltungsstände sowie Stände für Ausschank und Verzehr, Kleinbühnen, Kassenhäuser, WC-Anlagen bzw. WC-Container, Lagercontainer) und Einfriedigungen (z.B. Zaun- und Toranlagen) zulässig.

2 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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

2.1 Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten/Kinderkrippe“ sind die Dächer von Hauptgebäuden als Flachdächer oder/und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 40° in einer roten bis braunen bzw. grauen bis anthrazitfarbenen Eindeckung oder mit einer extensiven Begrünung zulässig. Hauptdächer als Flachdächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zu mindestens 75% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

2.1.2 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

2.1.3 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind bei allen Dachneigungen zulässig. Diese dürfen bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung von 0° bis 5°) die jeweilige Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab 5° ist eine Überschreitung der jeweiligen Gebäudehöhe nicht zulässig.

2.2 Gestaltung der Dächer von Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.2.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten/Kinderkrippe“ sind die Dächer von Nebengebäuden als Flachdächer oder/und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 40° in einer roten bis braunen bzw. grauen bis anthrazitfarbenen Eindeckung oder mit einer extensiven Begrünung zulässig. Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind zu mindestens 75% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

3 HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.1.1 Allgemeine Bestimmungen:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel 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.

3.1.2 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.

3.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.3 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der fachtechnisch abgegrenzten Zone lllb des Trinkwasserschutzgebietes des Tiefbrunnens II Grißheim der Trinkwasserversorgung von Neuenburg am Rhein.

3.4 Löschwasserversorgung

Im Bereich des geplanten Landesgartenschaugeländes ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/Stunde über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden sicherzustellen.

3.5 Hydranten

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist.

3.6 Rettungswege

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen.

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

3.7 Geotechnik

3.7.1.1 Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten bilden im Plangebiet Talauenschotter der Neuenburg-Formation unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sind nicht auszuschließen.

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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.8 Versorgung mit Strom, Wasser und Erdgas

Die Versorgung des Verfahrensgebietes mit Strom, Wasser und bei gegebener Wirtschaftlichkeit mit Erdgas kann über das bestehende bzw. durch Erweiterung des Leitungsnetzes in der Colmarer Straße erfolgen.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV, AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. Für Neubauvorhaben wird 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.

3.9 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Büros Hinkelbein aus Filderstadt kommt aufgrund der Befunde zum Ergebnis, dass das gesamte Untersuchungsgebiet als mit Artillerie beschossener beziehungsweise bombardierter Bereich zu bezeichnen ist. Daher ist für das gesamte Untersuchungsgebiet eine nähere Überprüfung 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.

3.10 Regenwasserbehandlung

Im Zusammenhang mit der geplanten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Wuhrloch, ist der erforderliche Wasserrechtsantrag spätestens bei Einreichung des Bauantrags bei der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald einzureichen.

3.11 Geplante Brücke über die B 378

Es wird darauf hingewiesen, dass über den Bau, die Unterhaltung und Instandsetzung der geplanten Brücke über die B 378 eine Vereinbarung mit dem Regierungspräsidium Freiburg abzuschließen ist.

3.12 Aufzugsturm mit Aussichtsplattform

Es ist sicherzustellen, dass von dem geplanten Aufzugsturm mit Aussichtsplattform keine Blendwirkung auf die B 378 ausgeht.

3.13 Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets für die Fassung TB Grießheim II (hier Zone III B). Die einschlägigen Bestimmungen sind zu beachten.

Neuenburg am Rhein, den

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

Joachim Schuster
Bürgermeister

Der Planverfasser

Anhang

Pflanzenliste (beispielhafte Vorschlagsliste):

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 16 ï 18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Gebietsheimische Baumarten (Neuenburg am Rhein und Baden-Württemberg*)**:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Espe / Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere*
Sorbus torminalis	Elsbeere*
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde*
Ulmus laevis	Flatter-Ulme*

*nicht gebietsheimisch in Neuenburg am Rhein, aber gebietsheimisch in Baden-Württemberg (vgl. Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU) 2001: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg)

Gebietsheimische Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides ssp.fluviatilis	Sanddorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzenliste mit standortfremden Gehölzen (Ziergehölze) für sonstige Bepflanzung:

- Bienen- und Insektenfreundliche Gehölze für Parkanlagen

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Eleagnus angustifolia	Ölweide
Eurodia hupehensis	Honigbaum
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Kalopanax septemlobus	Baumaralie
Liriodentron tulipifera	Tulpenbaum
Pharthenocissus	Wilder Wein
Sophora japonica	Japanischer Schnurrbaum
Symphoricarpos albus	Schneebeere
Taxus baccata	Eibe

Inhalt

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 2
2 LAGE DES PLANGEBIETS / BESTEHENDE NUTZUNGEN 3
3 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN 4
4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 5
5 VERFAHREN 6
5.1 Allgemeines 6
5.2 Verfahrensablauf 8
6 PLANUNGSINHALTE 8
6.1 Städtebaulich- landschaftsplanerisches Konzept 8
6.2 Art der baulichen Nutzung 10
6.3 Maß der baulichen Nutzung 10
6.4 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche 10
6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 11
6.6 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze 11
6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzgebote und Pflanzbindungen 11
6.8 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen 12
6.9 Lärmimmissionen 12
6.10 Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nutzungen für einen bestimmten Zeitraum 13
7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 14
7.1 Gestaltung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden 14
7.2 Niederspannungsfreileitungen 14
8 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG 14
9 ERSCHLIEßUNG 15
10 VER- UND ENTSORGUNG 15
11 OBERFLÄCHENWASSERKONZEPT 15
12 HOCHWASSERSCHUTZ 16
13 GEWÄSSERRANDSTREIFEN 16
14 BODENORDNUNG 16
15 LUFTBILDAUSWERTUNG ZUR KAMPFMITTELBELASTUNG 16
16 STÄDTEBAULICHE DATEN 17
17 KOSTEN 17

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Neuenburg am Rhein verfolgt seit mehr als zwei Jahrzehnten das übergeordnete, grundsätzliche Stadtentwicklungsziel, die Stadt und das stadtgemeinschaftliche Leben wieder eng mit dem Rhein zu verknüpfen.

Im Zusammenhang mit dieser übergeordneten Zielsetzung hat sich die Stadt im Jahr 2010 erfolgreich um die Aufnahme in das Landesprogramm „Natur in Stadt und Land" zur Ausrichtung einer Landesgartenschau beworben. Inhaltliche Grundlage für diese angestrebte Bewerbung war eine Machbarkeitsstudie und die Erarbeitung eines Masterplans 2025 für den gesamten Bereich zwischen der westlichen Innenstadt und dem Rheinufer.

Der in diesem Zusammenhang zu schaffende „Neue Rheinpark" soll eine neue Form standortangemessen gestalteter, aquaurbaner Landschaft repräsentieren, welche ihre Qualität und kollektive Bedeutung aus dem reizvollen Wechselspiel zwischen Gewässerdynamik und architektonisch gestalteter Landschaft bezieht. Diese Landschaft soll zur erweiterten Lebenswelt für die Stadtbewohner und zum „kollektiven Raum" im Rahmen einer modernen Siedlungsentwicklung werden.

Die inhaltliche Grundlage der landschafts- und stadtplanerischen Entwicklung des Areals für die Landesgartenschau und seine Umgebung – und damit die Konkretisierung des Masterplans 2025 – erbrachte ein landschaftsplanerischer Wettbewerb, welcher im Frühjahr 2013 entschieden wurde.

Im Vorfeld des Wettbewerbs wie auch in der Diskussion der Ergebnisse hat die Stadt Neuenburg am Rhein in verschiedenen Zukunftswerkstätten und Informationsveranstaltungen die Bürgerschaft intensiv miteinbezogen.

Mit Ausnahme von Teilbereichen entlang des Rheins, welche durch die Planfeststellung „RP Rheingärten" gesichert sind, wird es erforderlich, den übrigen Bereich mit einer Gesamtgröße von ca. 38 ha planungsrechtlich zu sichern.

Hierzu wurde eine frühzeitige Anhörung mit dem Titel „Landesgartenschau 2022 / Rheingärten" durchgeführt und zur Diskussion gestellt.

Aufgrund der räumlichen und funktionalen Unterschiedlichkeit einzelner Teilbereiche, unterschiedlicher planungsrechtlicher Themen bzw. Abwägungsaspekte wie auch zeitlich gestaffelter Realisierungsnotwendigkeiten, ergeben sich in einer zweiten Anhörungsstufe (Offenlage) nun folgende Teilbebauungspläne:

- BPL I „Kleingartenanlage Basler Kopf"
- BPL II „Wuhrlochpark"
- BPL III „Rheingärten"
- BPL IV „Mülhauser Straße"

Im vorliegenden Fall soll nun der Bereich „Wuhrlochpark" als Teilbebauungsplan II weitergeführt und planungsrechtlich gesichert werden.

Das Wuhrloch ist ein Gewässer- und Landschaftsrelikt der Tullaschen Rheinbegradigung. Der Wuhrlochpark bedarf einer umfassenden Aufwertung. Er ist heute unübersichtlich, sein Gewässer ist durch die eingeschnittene Geländesituation schlecht erlebbar und er ist durch die umgebenden Straßen verkehrlich belastet. Die Planung für diesen Teilbereich der Gartenschau 2022 verfolgt daher das Ziel, das

Erscheinungsbild und die Nutzungen des Parks zu stärken und zu schärfen, insbesondere durch eine bewusst einfache und klare Gestaltsprache mit großzügigem und offenem Charakter.

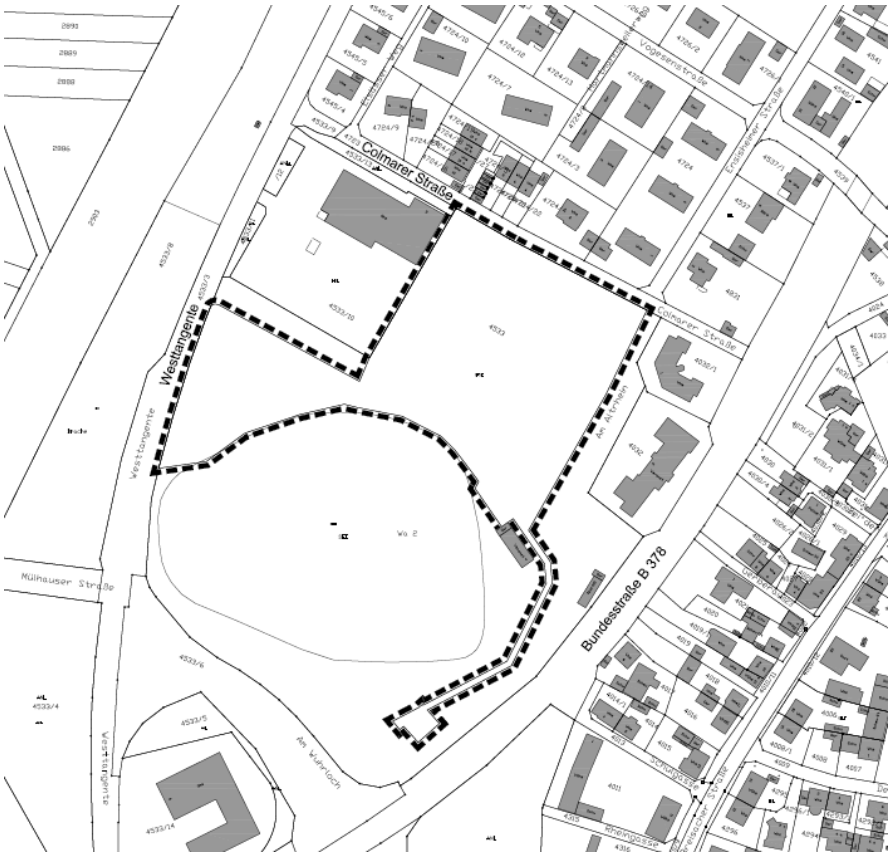
In das Gesamtkonzept integriert, wird im Nordwesten an der ÄColmarer Straßeñ als ergänzende Nutzung ein Kindergarten bzw. eine Kinderkrippe mit entsprechenden Freiflächen, welche sich zum Park hin orientieren.

2 LAGE DES PLANGEBIETS / BESTEHENDE NUTZUNGEN

Das Plangebiet liegt westlich der Innenstadt von Neuenburg am Rhein, zwischen der Westtangente und der B 378. Es wird begrenzt: Im Norden durch die ÄColmarer Straßeñ, im Osten durch die Straße ÄAm Altrheinñ bzw. der ÄBundesstraße B 378ñ, im Süden durch das Gewässer ÄWuhrlochñ und im Westen durch die ÄWesttangente bzw. das Grundstück mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt.

Das Gelände wird heute als Naherholungsbereich mit Wiese, baumbestandenem Platz, Kinderspielplatz und Skateranlage genutzt. Im Bereich des baumbestandenen Platzes finden das Jahr über verschiedene Veranstaltungen statt. Bisher war im Norden an der ÄColmarer Straßeñ ein Gebäude mit verschiedenen Anbauten vorhanden, welches als ÄJugendtreffñ genutzt wurde. Dieses Gebäude wurde aufgrund des baulich schlechten Zustandes zwischenzeitlich abgebrochen. Die dadurch entstehende Freifläche soll zukünftig als Kinderspielplatz genutzt werden.

Die genaue Abgrenzung ist aus folgendem Lageplan ersichtlich:

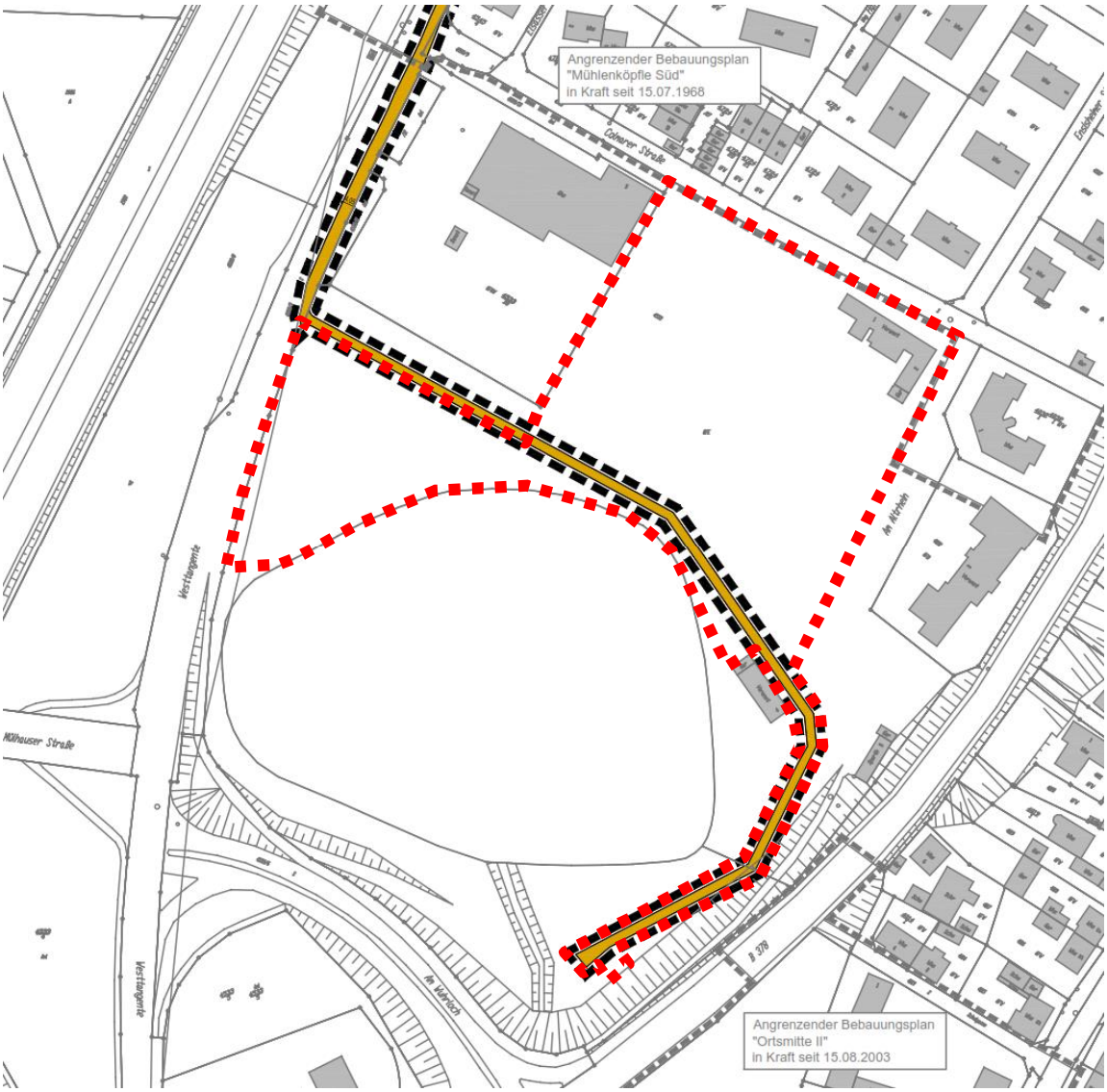


Lageplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

3 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert in einem Teilbereich (geplanter Geh- und Radweg) den bestehenden Bebauungsplan ÄLückenschluss Stadtmitte ï Rheinradweg / Euro Velo 15ñ, welcher am 03.12.2018 als Satzung beschlossen wurde.

Die Überlagerung wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Ergänzend wird im Satzungstext und der Bekanntmachung darauf hingewiesen. Nach Abschluss des Verfahrens wird für den überlagerten Bereich ein maßstabsgerechtes und beschriftetes, neutrales Deckblatt zur kennzeichnenden Vorheftung auf dem überlagerten Bebauungsplan aufgebracht, welches die Überlagerung dokumentiert.



Ausschnitt bestehender Bebauungsplan ÄLückenschluss Stadtmitte ï Internationaler Rheinradweg / Euro Velo 15ñ und Geltungsbereich vorliegender Bebauungsplan ÄWuhrlochparkñ (ohne Maßstab)

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Stadt Neuenburg am Rhein im Jahr 2011 die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung der Rheingärten und der Durchführung einer Landesgartenschau geschaffen.

Der FNP-Änderungsbereich liegt nördlich der ÄB 378ñ und umfasst eine Fläche von insgesamt 28,13 ha. Er wird begrenzt durch die ÄB 378ñ im Süden, den Rhein und die ÄMülhauser Straße im Westen, die ÄVogesenstraßeñ im Norden und die ÄBAB 5ñ sowie die Abfahrt der ÄBAB 5ñ im Osten.

Nicht miteinbezogen in die 5. FNPÄ ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ÄWuhrlochparkñ D.h., dass für diesen Bereich die bestehenden Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Neuenburg am Rhein aus dem Jahr 1999 gelten.

Dieser sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung ÄParkñ vor.

Geplant sind nun im Anschluss an das bestehende Mischgebiet im Süden, eine Anlage für sportliche Zwecke (Sport- und Spielanlage) und im Osten eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ÄKindergarten/Kinderkrippeñ Da diese Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, wird dieser im sogenannten Parallelverfahren geändert.

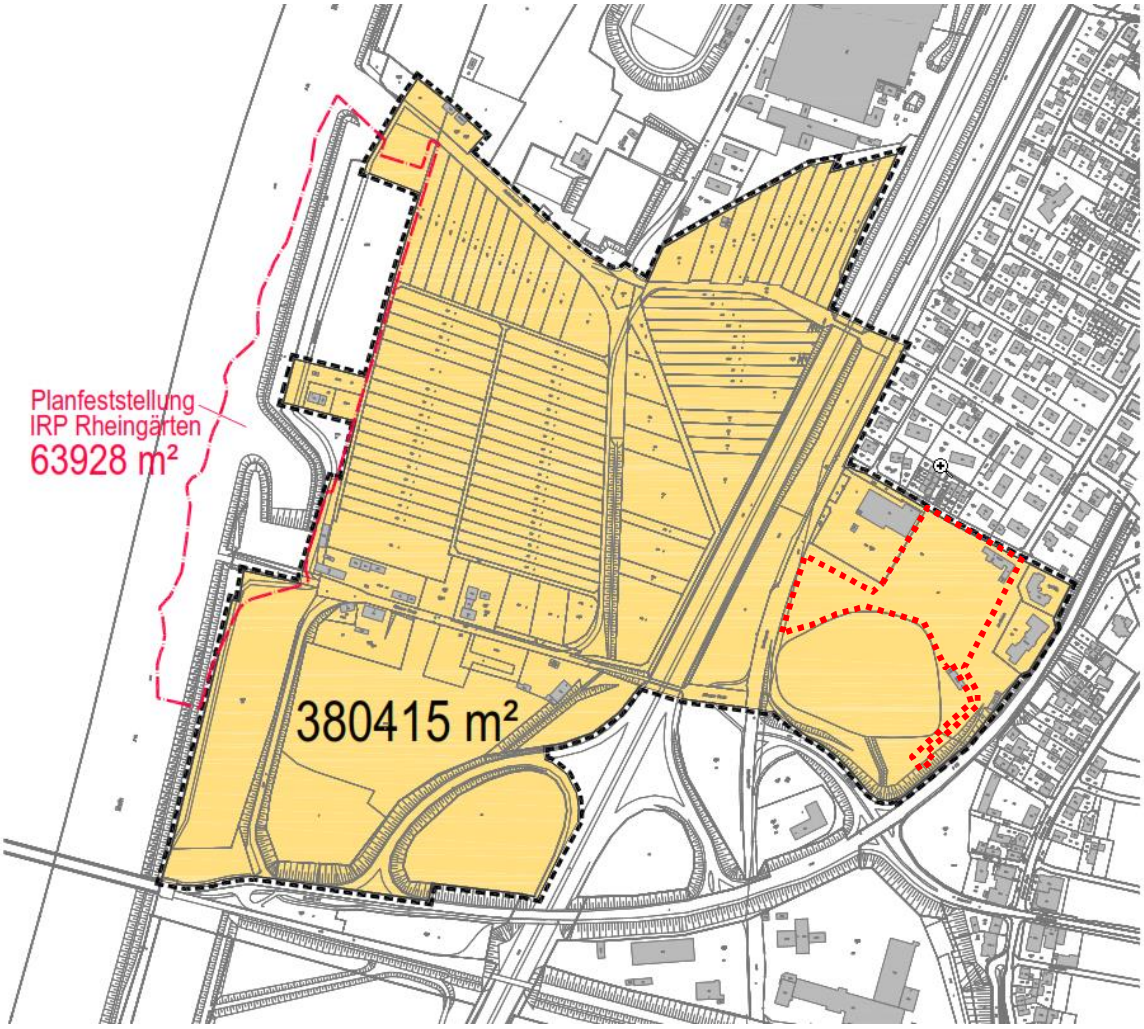
Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit dem Deckblattbereich der Landesgartenschau und dem Plangebiet (ohne Maßstab)

5 VERFAHREN

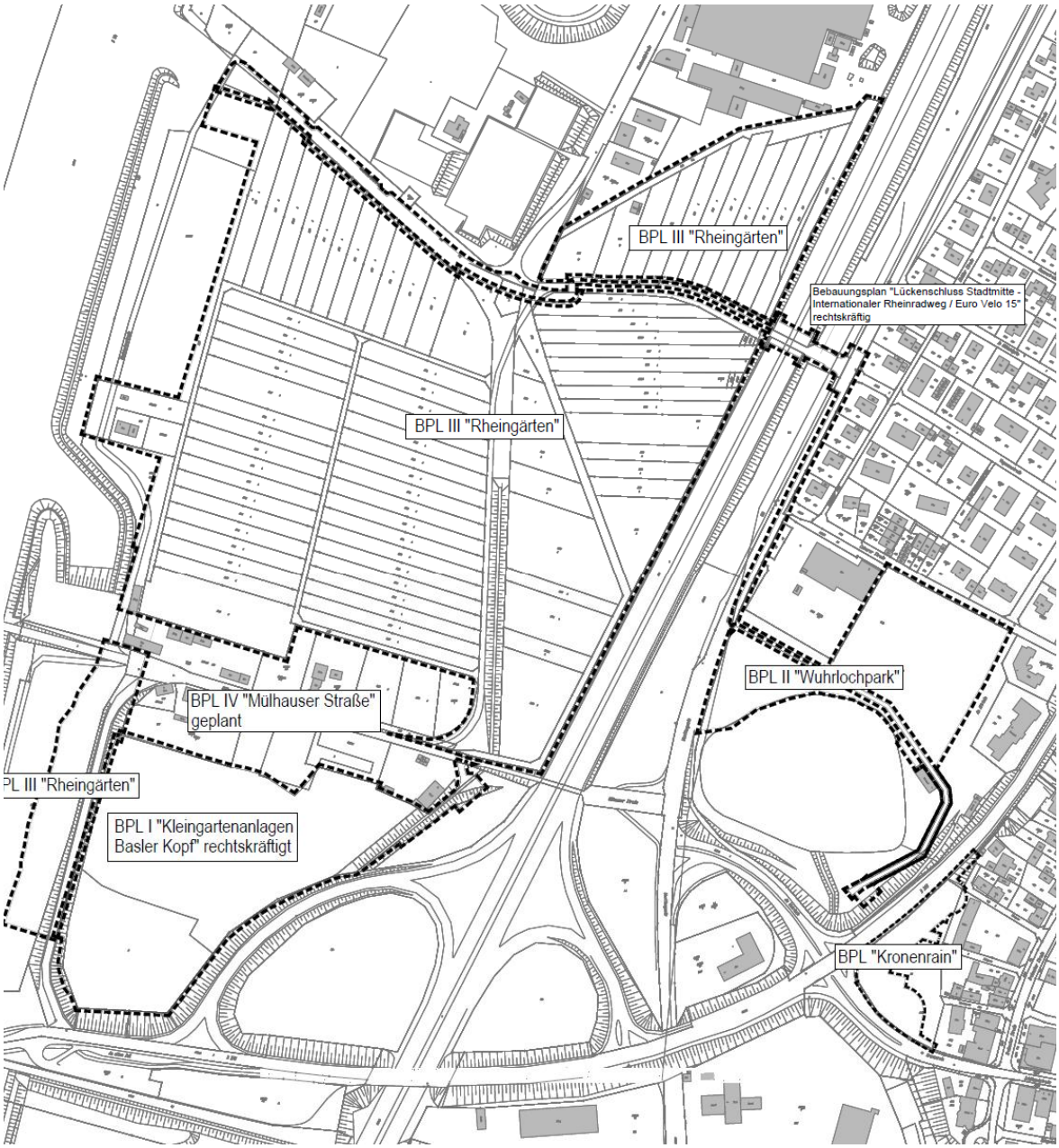
5.1 Allgemeines

Um erste Informationen insbesondere von den maßgeblichen Behörden und Träger öffentlicher Belange als auch der Öffentlichkeit zu erhalten, wurde mit Ausnahme des Bereiches der Planfeststellung IRP ÄRheingärtenñ für den Bereich des Landesgartenschaugeländes der Bebauungsplan ÄLandesgartenschau 2022 / Rheingärtenñaufgestellt eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Der vorliegende Bebauungsplan ÄWuhrlochparkñ leitet sich aus dieser Gesamtplanung ab und umfasst den östlichen Teilbereich zwischen der ÄColmarer Straßeñ im Norden, der Straße ÄAm Altrheinñ im Osten dem ÄWuhrlochñ im Süden und der ÄWesttangenteñ im Westen. Damit entspricht der vorliegende Geltungsbereich nicht mehr der Abgrenzung des Gesamtgeltungsbereichs aus der frühzeitigen Beteiligung. Dies wird in der Bekanntmachung zur Offenlage entsprechend berücksichtigt.



Lage und Umfang des gesamten Geltungsbereichs Bebauungsplan ÄLandesgartenschau 2022 / Rheingärtenñ sowie Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ÄWuhrlochparkñ (ohne Maßstab)



Lageplan mit den einzelnen Bebauungsplänen (ohne Maßstab)

5.2 Verfahrensablauf

26.10.2016	Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplans ÄLandesgartenschau 2022 / Rheingärtenñ gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durch den Gemeinderat.
26.06.2017 bis 28.07.2017	Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB.
Anschreiben vom 19.06.2017 bis 28.07.2017	Durchführung der Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB.
03.07.2017	ÄScopingñin Form eines gemeinsamen Termins.
13.05.2019	Beschluss zur Durchführung der Offenlage des Teilbebauungsplans ÄWuhrlochparkñ gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB mit geändertem Geltungsbereich durch den Ausschuss für Umwelt und Technik.
03.06.2019 bis 12.07.2019	Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom 24.05.2019 bis 12.07.2019	Durchführung der Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB.
__.__.2019	Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage sowie Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch den Gemeinderat.

6 PLANUNGSINHALTE

6.1 Städtebaulich- landschaftsplanerisches Konzept

Als Teil des Gesamtkonzeptes soll das Erscheinungsbild und die Nutzungen des Wuhrlochparks durch eine bewusst einfache und klare Gestaltsprache mit großzügigem und offenem Charakter aufgewertet werden. Integriert in diesen Bereich wird ein neuer Kindergarten bzw. eine Kinderkrippe.

Zum Wuhrloch selber ist eine leicht geneigte sonnige Spiel- und Liegewiese geplant. Ein Platz am Teich ermöglicht das unmittelbare Erleben des Elements Wasser. Eine neue Fuß- und Radwegetrasse umfährt das Wuhrloch in einer großen Wegeschleife und verknüpft somit die Stadt mit dem Rhein. Im Osten weitet sich dieser Weg zu einer attraktiven Aussichtsterrasse. Hier verbindet die geplante Brücke mit dem Erschließungsturm mit Aussichtsplattform incl. Aufzug über die B 378 am ÄKronenrainñ den Park mit der Stadtmitte.

An Stelle des ehemaligen Jugendzentrums an der ÄColmarer Straßeñ ist ein Spielplatz geplant, welcher mit dem anschließenden, baumbestandenen Kastanienhain mit Bouleplatz einen attraktiven Aufenthaltsbereich bildet. Dieser Bereich wird durch die bestehenden Vereinsheime und einem geplanten Kiosk mit Außengastronomie ergänzt.

Im Westen schließt eine Sport- und Spielanlage u.a. für Skater den Park nach Norden zum bestehenden Gelände des Lebensmittelmarktes ab.

Aktuelles Konzept Bereich ÄWuhrlochparkñ(ohne Maßstab) Quelle: Gesges Hack Landschaftsarchitekten GmbH

Perspektive Konzept ÄKronenrain/Wuhrlochparkñmit Erschließungsturm (ohne Maßstab) Quelle: MONO Architekten

6.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist gemäß dem Gesamtkonzept für diesen Teilbereich des Landesgartenschaugeländes in drei wesentliche Nutzungsbereiche gegliedert:

Die zentrale öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen" wird unter Einbeziehung der bestehenden Bäume parkartig als Aufenthaltsbereich u.a. mit Kinderspielplatz und einem Kiosk mit Außengastronomie angelegt. In den Park integriert wird an der Bundesstraße B 378 ein Erschließungsturm mit Aussichtsplattform incl. Aufzug, welcher Teil der fußläufigen Verbindung von der Stadtmitte zum Rhein ist. Sowohl der geplante Kiosk als auch der Erschließungsturm werden durch ein entsprechendes Baufenster in ihrer Lage fixiert bzw. planungsrechtlich gesichert.

Im westlichen Teilbereich, zwischen dem Gewässer „Wuhrloch", der „Westtangente" und dem Gelände des Lebensmittelmarktes ist eine Fläche für Sport- und Spielanlagen vorgesehen, welche der Anlage einer Skateranlage, eines Multifunktionsspielfeldes und eines Kinderspielplatzes dient und damit den räumlichen Abschluss nach Westen bildet.

Im Zusammenhang mit dem Park, sollen die der Parknutzung dienen Anlagen wie Plätze (Boulespiel), Wege, Sitzmöglichkeiten und Einfriedigungen grundsätzlich möglich sein.

Ergänzt werden diese Nutzungen im nordwestlichen Teilbereich durch eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten/Kinderkrippen" Diese Anlage soll der Betreuung von Kindern, einschließlich aller erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen (z.B. Büro, Küchen, Abstell- und Sanitärräume), Freiflächen, Einfriedigungen sowie erforderliche KFZ-Stellplätze dienen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Höhen, Höhenlage

Gemäß der geplanten Nutzung und unter Berücksichtigung des angrenzenden Siedlungsbestands im Norden, wird für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten/Kinderkrippen" bei einer möglichen Dachneigung von 0° bis 40° eine maximale Traufhöhe von 222,0 m ü.NN festgesetzt, welche einer Höhe in Bezug zur angrenzenden „Colmarer Straßen" von ca. 8,0 m entspricht. Diese wird gemessen an dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut. Bei Gebäuden mit möglichem Flachdach gilt als Gebäudehöhe entsprechend die Traufhöhe.

Neben der Traufhöhe wird für geneigte Dächer mit einer Dachneigung über 5° eine maximale Gebäudehöhe von 225,0 m ü.NN festgesetzt. Diese wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante.

Der geplante Erschließungsturm mit Aussichtsplattform soll zukünftig ein weit sichtbares Merkzeichen am westlichen Stadteingang von Neuenburg am Rhein darstellen. Entsprechend wird eine Höhe von 251 m über NN festgesetzt, welche gegenüber der vorbeiführenden Bundesstraße B 378 ca. 32 m beträgt.

Das geplante Kiosk erhält eine maximale Gebäudehöhe von 220 m über NN, welche gegenüber dem Gelände ca. 6 m beträgt. Diese Höhe wird an dem Standort unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung als angemessen und zweckmäßig erachtet.

6.4 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Um eine zu große Versiegelung bzw. Bebauung auszuschließen und damit den parkartigen Charakter zu wahren, wird für die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten/Kinderkrippen" eine Grundflächenzahl von 0,5

festgesetzt. Diese bauliche Ausnutzung wird an dem Standort als angemessen angesehen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der spezifischen Nutzung wird für die Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten/Kinderkrippe" eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Durch das grundstücksbezogene Baufenster werden ausreichend Grünflächenanteile insbesondere im Übergang zum neu gestalteten Park gesichert.

Neben dem Kindergarten/Kinderkrippe sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ein Kiosk und im Übergang der geplanten Brücke zum Park ein Aufzugsturm geplant. Für diese beiden hochbaulichen Anlagen wird jeweils eine überbaubare Fläche (Baufenster) mit einer maximal überbaubaren Grundfläche festgesetzt. Da diese sich dem jeweiligen Hauptzweck unterordnen, kann auf eine spezifische Gebietszuweisung verzichtet werden.

Bei dem geplanten Erschließungsturm mit Aussichtsplattform ist ein relativ großes Baufenster (Baugrenze) mit einer Seitenlänge von 12,70 m x 14,00 m festgesetzt, welches ein Teil des öffentlichen Fuß- und Radwegs einnimmt. Dieser Teil wird jedoch nur durch das notwendige Fundament in Anspruch genommen.

6.6 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten/Kinderkrippe" sind Garagen und Carports ausgeschlossen. Offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung speziell festgesetzten Zone (ST) entlang der „Colmarer Straße" zulässig. Mit dieser Regelung soll eine übermäßige Versiegelung ausgeschlossen und der rückwärtige Grundstücksteil im Zusammenhang mit dem neu gestalteten Park von KFZ freigehalten werden.

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Um die Grundwasserneubildung zu fördern und die Versiegelung zu begrenzen, sind Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.

Zur Vermeidung des Schadstoffeintrags in das Regenwasser sind kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer nur dann zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse ist eine UV-anteilarme Außenbeleuchtung zu verwenden (z.B. LED-Leuchten mit geringem UV-Anteil in warmweißer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin). Die Beleuchtung ist gezielt auf Wege und Straßen auszurichten und darf nicht seitlich oder nach oben abstrahlen. Die Lichtpunkthöhe ist so gering wie möglich zu halten.

6.8 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen

Insbesondere zur Betonung der Hauptwegeachse nach Westen sind hochstämmige Bäume geplant, welche zugleich in den Sommermonaten eine gewünschte Beschattung ermöglichen und damit einen positiven Beitrag zum Klima leisten.

Neben der Neupflanzung von Bäumen, sollen die bestehenden Bäume (Kastanienhain) erhalten und in das Gesamtkonzept integriert werden. Ist ein Baum abgängig, oder muss in begründeten Fällen entfernt werden, ist an dessen Stelle oder alternativ innerhalb des Plangebiets ein gleichartiger Baum nachzupflanzen.

6.9 Lärmimmissionen

Durch das ing. Büro Heine & Jud in Stuttgart wurde im Zusammenhang mit dem geplanten Kindergarten/Kinderkrippe eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Untersucht wurden der Verkehrslärm durch die im Westen verlaufende ÄWesttangenteñ, die gewerblichen Lärmeinwirkungen durch den im Westen angrenzenden Lebensmittelmarkt und dem geplanten Kiosk, welcher südöstlich des Kindergartens entstehen soll, sowie der Sportlärm durch die Sport- und Spielanlage in Form eines Skaterparks im Südwesten. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

<u>Straßenverkehr</u>

Als Beurteilungsgrundlage wurden die Orientierungswerte der DIN 180051 herangezogen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Beurteilung der Schallimmissionen des Straßenverkehrs betragen im allgemeinen Wohngebiet tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Durch die Schallimmissionen des Straßenverkehrs werden am Plangebäude Beurteilungspegel tags bis 62 dB(A) erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden bis 7 dB(A) tags überschritten. Eine schutzbedürftige Nutzung liegt nur im Tagzeitraum vor.

Es werden Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Schallimmissionen des Straßenverkehrs erforderlich.

<u>Gewerbe</u>

Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte entsprechend denen eines reinen Wohngebiets von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts sowie denen eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens des Betreibers.

Die Beurteilungspegel am Tag betragen werktags am Plangebäude bis 55 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird eingehalten.

An der umliegenden Bebauung im reinen Wohngebiet nördlich des Plangebiets kommt es sonn- und feiertags zu Beurteilungspegeln bis 43 dB(A) tags. Der Immissionsrichtwert

der TA Lärm für reine Wohngebiete von tags 50 dB(A) wird eingehalten. Im nordöstlichen Wohngebiet treten Beurteilungspegel an Sonn- und Feiertagen bis 47 dB(A) tags auf. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) wird eingehalten.

Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

Sportanlage

Für die Beurteilung der geplanten Sportanlage werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV herangezogen.

Es wurden die Richtwerte entsprechend denen eines reinen Wohngebietes von tags 50 dB(A) außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten (mit- tags/abends) sowie denen eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten (mittags/abends) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben.

Durch die Nutzung der Sportanlage treten am Plangebäude werktags tags Beurteilungspegel bis 53 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten und bis 52 dB(A) innerhalb der Ruhezeit abends auf. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV1 für allgemeine Wohngebiete werden tags außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten (abends) eingehalten. Nachts findet kein Betrieb statt.

Durch die öffentliche Nutzung der Sportanlage an Sonn- und Feiertagen treten an der umliegenden Bebauung im reinen Wohngebiet Beurteilungspegel bis 48 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten mittags und bis 47 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten sowie bis 45 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten abends auf. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für reine Wohngebiete werden tags außerhalb der Ruhezeiten und innerhalb der Ruhezeiten (mittags und abends) eingehalten.

Durch Kommunikation (lautes Schreien) kommt es werktags am Plangebäude zu einzelnen Geräuschspitzen von tags bis zu 66 dB(A) und sonn- und feiertags an der umliegenden Bebauung zu einzelnen Geräuschspitzen von tags bis zu 62 dB(A). Die Forderung der 18. BImSchV hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird tags erfüllt.

Im Einzelnen wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt wird.

6.10 Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nutzungen für einen bestimmten Zeitraum

Der ÄWuhrlochparkñ ist Teil der Landesgartenschau, welche vom 01. April bis 31. Oktober 2022 durchgeführt wird. In dieser Zeit wird es notwendig, das Gartenschaugelände entsprechend abzugrenzen. In diesem Zusammenhang sind entsprechende Einfriedigungen wie Zaun- und Toranlage sowie bauliche Anlagen, die der Landesgartenschau dienen wie z.B. Ausstellungspavillons, Infopavillons, Stände für Veranstaltungen sowie Ausschank- und Verzehr, Kleinbühnen, Kassenhäuser, WC-Anlagen bzw. WC-Container, Lagercontainer erforderlich bzw. vorgesehen, welche nach Ende der Gartenschau wieder abgebaut bzw. entfernt werden. Da diese Anlagen

teilweise vor und nach der Landesgartenschau auf- bzw. abgebaut werden müssen, ist ein entsprechender Zeitpuffer erforderlich.

Zur Legitimierung dieser Anlagen in o.g. Zeitraum wird ein sogenanntes „bedingtes Baurecht“ nach § 9 Abs. 2 BauGB in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Dieses besagt, dass im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden kann, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Gestaltung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu gewährleisten bzw. eine möglichst große Flexibilität zu erhalten, sind die Dächer innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten/Kinderkrippe“ von Hauptgebäuden als Flachdächer oder/und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 40° in einer roten bis braunen bzw. grauen bis anthrazitfarbenen oder mit einer extensiven Begrünung als Eindeckung zulässig. Hauptdächer als Flachdächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zu mindestens 75% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild und als ortsuntypische Materialien, sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

Aus gleichen Gründen sind die Dächer von Nebengebäuden als Flachdächer oder/und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 40° in einer roten bis braunen bzw. grauen bis anthrazitfarbenen Eindeckung zulässig. Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind zu mindestens 75% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

Die Stadt Neuenburg am Rhein bekennt sich ausdrücklich für die Nutzung regenerativer Energieformen. Aus diesem Grund sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) bei allen Dachneigungen zulässig. Diese dürfen bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung von 0° bis 5°) die jeweilige Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab 5° ist eine Überschreitung der jeweiligen Gebäudehöhe nicht zulässig.

7.2 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angedacht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

8 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

Parallel zum Bebauungsplan wird durch das Büro Wermuth in Eschbach ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält

dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen, sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen, werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

Im Zusammenhang mit der Umweltprüfung, wurde schon im Vorfeld der einzelnen Bebauungsplanverfahren für das gesamte Gartenschaugelände eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch die Büros IFÖ in Bad Krozingen und das Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH durchgeführt. Untersucht wurden insbesondere die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Haselmaus, Wildkatze, Tagschmetterlinge, Heuschrecken und Xylobionte Käfer. Im Ergebnis ergeben sich für den Wuhrlochpark keine wesentlichen Beeinträchtigungen der untersuchten Tierarten, da die Grundstruktur des Parks mit bestehenden Biotopstrukturen bzw. Bäumen im Wesentlichen erhalten bleibt. Zudem wurde das bestehende Gebäude (ehem. Jugendzentrum) an der Ecke „Colmarer Straße"/„Ensisheimer Straße" zugunsten eines Kinderspielplatzes entfernt.

Im Einzelnen wird auf die artenschutzrechtliche Untersuchung verwiesen, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

9 ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung sowohl des geplanten Kindergartens/Kinderkrippe als auch die bestehenden Vereinsheime erfolgt über die bestehenden Straßen „Colmarer Straße" und „Am Altrhein" Der geplante Hauptweg für Fußgänger und Radfahrer, stellt über die geplante Brücke über die Bundesstraße B 378 und den Erschließungsturm mit Aussichtsplattform eine Verbindung von der Stadtmitte im Osten zum Rhein her. Dieser Hauptweg wird durch Nebenwege entsprechend ergänzt. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Entlang der „Colmarer Straße" werden zusätzlich öffentliche Parkplätze geschaffen, welche im Zusammenhang mit Parknutzung (u.a. Spielplatz) und dem geplanten Kindergarten/Kinderkrippe zu sehen sind.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits an die technische Infrastruktur der Stadt Neuenburg am Rhein angeschlossen. Insofern sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

11 OBERFLÄCHENWASSERKONZEPT

Aufgrund der Auslastung der bestehenden Kanalisation, ist eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich. Stattdessen kann in erfolgter Vorabstimmung mit dem Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald FB 430/440 Umweltrecht, Wasser, Boden und Altlasten, das anfallende Oberflächenwasser u.a. vom geplanten Kindergarten/Kinderkrippe direkt in das „Wuhrloch" eingeleitet werden. Hierbei muss jedoch die Schadlosigkeit gewährleistet sein. Im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens ist diese im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis entsprechend nachzuweisen.

12 HOCHWASSERSCHUTZ

Im Zusammenhang mit dem an das Plangebiet im Süden angrenzenden Gewässers ÄWuhrlochñ in das der Klemmbach mündet, wurde die Hochwassersituation im Hinblick auf mögliche Überschwemmungen in einem rechtlich relevanten HQ 100 Fall überprüft. Die Überprüfung zeigt, dass keine Gefährdungssituation im Plangebiet besteht. Zur Orientierung wurde die HQ 100 Linie nachrichtlich in die Planzeichnung mitaufgenommen.

13 GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Im Zusammenhang mit dem Gewässer ÄWuhrlochñ ist gemäß dem Wassergesetz Baden-Württemberg der Gewässerschutz grundsätzlich zu berücksichtigen. In Abstimmung mit dem Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald FB 430/440 Umweltrecht, Wasser, Boden und Altlasten ist im vorliegenden Fall die Mittelwasserlinie, welche bei 210 m ü.NN liegt, für den Gewässerrandstreifen maßgebend. Dieser ist im Außenbereich 10 m breit. Nach Eintrag in der Planzeichnung, liegt der Schutzbereich außerhalb des Plangebiets und ist daher für den Bebauungsplan nicht relevant.

14 BODENORDNUNG

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

15 LUFTBILDAUSWERTUNG ZUR KAMPFMITTELBELASTUNG

Aufgrund anstehender Planungen und Tiefbauarbeiten im Bereich der Straße ÄAm Wuhrlochñ, wurde zur Absicherung der geplanten Erkundungs- und Bauarbeiten das Untersuchungsgebiet mit Hilfe einer Luftbildauswertung durch das Büro Hinkelbein aus Filderstadt auf das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern untersucht. Dazu sind dort in den Jahren von 1940 bis 1945 vorhandene Sprengbomben-Trichter, Stellungen, Deckungsgräben und ï löcher sowie Flakstellungen und schwere Gebäudeschäden zu dokumentieren, soweit sie auf den derzeit verfügbaren Luftbildern zu erkennen sind. Aufgrund dieser Informationen sind Aussagen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Sprengbomben-Blindgängern zu machen.

Das eigentliche engere Untersuchungsgebiet ist in Bezug auf Sprengbomben-Trichter gut und in Bezug auf Blindgänger-Einschläge sehr schlecht einzusehen. Neuenburg am Rhein ist sowohl bombardiert, als auch intensiv mit Artillerie beschossen worden. Aufgrund der Befunde ist das gesamte Untersuchungsgebiet als mit Artillerie beschossener, beziehungsweise bombardierter Bereich zu bezeichnen.

Da erfahrungsgemäß etwa 8 bis 15 % aller abgeworfenen Sprengbomben nicht explodierten, kann aus oben dargestellten Gründen nicht ausgeschlossen werden, dass im gesamten Untersuchungsgebiet, das als Äbombardierter Bereichñ zu bezeichnen ist, noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Daher ist für das gesamte Untersuchungsgebiet eine nähere Überprüfung 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.

Es ist seitens der Stadt Neuenburg am Rhein daher vorgesehen, dass die Untergrunduntersuchungen und die Bauarbeiten engmaschig durch Kampfmittelexperten begleitet werden.

16 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich	**ca. 1,68ha**
davon:	
Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten/Kinderkrippe)	ca. 0,33 ha
Fläche für Sport- und Spielanlagen	ca. 0,28 ha
Öffentliche Grünfläche (Park) incl. Wege	ca. 0,79 ha
Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)	ca. 0,08 ha
Fuß-, und Radwege	ca. 0,17 ha
Parkplatz und Terrasse	ca. 0,03 ha

17 KOSTEN

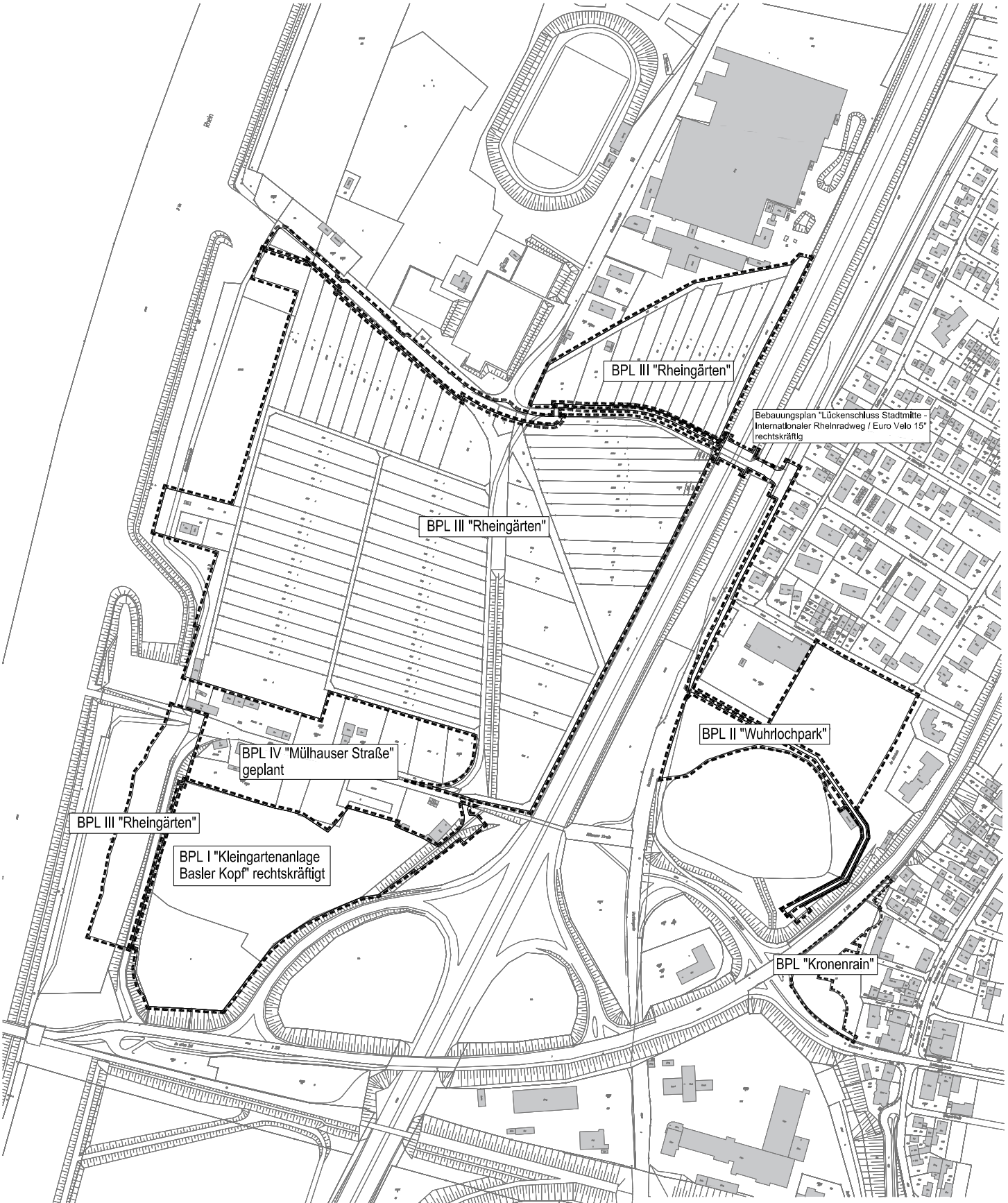
Zusätzliche öffentliche Erschließungskosten für Straßenbau fallen nicht an.

Stadt Neuenburg am Rhein, den

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

Joachim Schuster
Bürgermeister

Der Planverfasser



Landesgartenschau 2022

Übersicht bestehende und geplante Bebauungspläne

Plandatum: 16.09.2019
Bearbeiter: Schill / Wa
Projekt-Nr: S-06-060

o. M.

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