

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 1 von 14

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 (GBl. 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 Sonstige Sondergebiete (§ 11 (1) und (2) BauNVO)**

##### **1.1.1.1 Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“**

Das Sondergebiet SO „Seniorenzentrum“ dient dem Wohnen mit Pflegeschwerpunkt sowie aller dafür erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sowie KFZ- und Fahrrad- Stellplätzen.

▪ Zulässig sind:

- Gebäude und Einrichtungen, die der Betreuung, der Pflege und dem Wohnen von älteren Menschen (Senioren) oder von Menschen mit Betreuungsbedarf dienen (z.B. Demenzstation, barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen bzw. Senioren mit Gemeinschaftsräumen)
- Ferner sind die der Hauptnutzung „Seniorenzentrum“ dienende Funktions- und Nebenträume (z.B. Wohnungen für Mitarbeiter, Verwaltungs-, Personal-, Dienst- und Technikräume, Wäscherei, Mehrzweckraum mit Kapelle, WC-Anlagen, Umkleieräume, Bad- und Pflegeräume) zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird festgesetzt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse

##### **1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

##### **1.2.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) ist der Planzeichnung zu entneh-**

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 14

men. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes und ist bezogen auf Normalhöhennull (NHN).

- 1.2.3 Untergeordnete Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Technikräume und Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik) dürfen die Gebäudehöhe bis zu 1,5 m überschreiten.

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

Es wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird definiert als offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

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

- 1.4.1 Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

- 1.5.1 KFZ-Stellplätze sind nur innerhalb der speziell festgesetzten Zone (ST) und/oder unter Einbeziehung in das Gebäude als Sockel- bzw. Tiefgarage zulässig.
- 1.5.2 Carports und Garagen sind im Plangebiet nicht zulässig.

### 1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 1.6.1 Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebiets dienen sind im gesamten Plangebiet 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, Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte 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 Fledermausarten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung 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 Die Dächer von Hauptgebäuden sind zu mindestens 75% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Ausgenommen hiervon sind Überdachungen von Terrassen, Balkonen und Eingängen. Siehe hierzu auch Ziffer 2.1.1. der örtlichen Bauvorschriften.

**1.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nrn. 25a und 25b BauGB)**

1.8.1 Pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder/und hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.8.2 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Obstbaum gemäß den Pflanzenempfehlungen im Anhang in der darauf folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen ist (Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang).

Hinweis:

Gemäß § 178 BauGB kann die Stadt Neuenburg am Rhein den betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

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

1.9.1 Lärmpegelbereiche

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

Die Anforderungen 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:

$$R'_{w,ges} = La - K_{Raumart}$$

Mit:

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$  für Büroräume und Ähnliches

$La$  Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5

Mindestens einzuhalten sind:

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

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

Die Anforderungen an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 14

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel<br>La in dB |
|------------------|-----------------------------------------|
| I                | 55                                      |
| II               | 60                                      |
| III              | 65                                      |
| IV               | 70                                      |
| V                | 75                                      |
| VI               | 80                                      |
| VII              | >80                                     |

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 den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

### 1.9.2 Lüftungseinrichtungen

Für die zum Schlafen genutzten Räume und Aufenthaltsräume sind Schallschutzfenster mit Nachströmlüftungen vorzusehen, um den notwendigen Luftaustausch auch bei geschlossenem Fenster zu gewährleisten.

Das Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

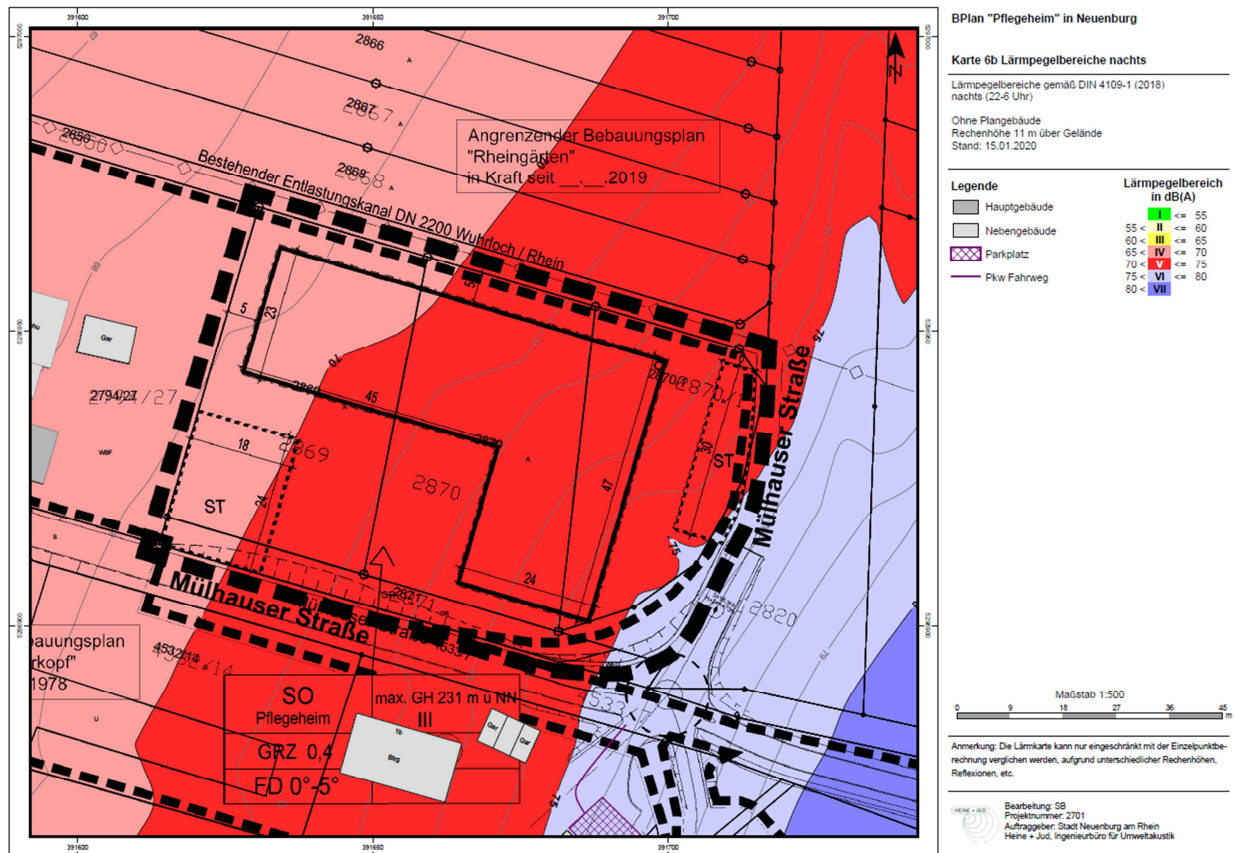
### 1.9.3 Außenwohnbereiche

Neben den Nutzungen innerhalb der Gebäude sind für den Tagzeitraum auch die Außenwohnbereiche (AWB) wie Terrassen, Balkone etc. zu schützen.

Außenwohnbereiche sind ausschließlich in den Bereichen mit Beurteilungspegeln durch den Straßenverkehrslärm von < 62 dB(A) zulässig. Entsprechend sind zumindest bei Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) tags auch für Außenwohnbereiche entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. In solchen Bereichen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Verglasung, Prallscheiben etc.) sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 5 von 14



Lageplan mit den maßgeblichen Lärmpegelbereichen nachts (ohne Maßstab)

## **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 Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Diese sind zu mindestens 75% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Ausgenommen hiervon sind Überdachungen von Terrassen, Balkonen und Eingängen. Siehe hierzu auch Ziffer 1.7.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen.
- 2.1.2 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.
- 2.1.3 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind auf der gesamten Dachfläche des Hauptdaches zulässig. Diese dürfen die jeweilige Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Siehe hierzu Ziffer 1.2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

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

Die Dächer von Nebengebäuden sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° 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 Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen. Ein baulicher Sichtschutz ist mit Kletterpflanzen zu beranken.

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Abstellflächen genutzt werden.

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

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

---

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 7 von 14

1,50 m sein.

2.5.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.5.4 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.

2.5.5 Tote und lebende Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

**2.6 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne (z.B. Gemeinschaftsantenne) zulässig. Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

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

Niederspannungsfreileitungen (z.B. auch Kommunikationsleitungen) 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 Kulturdenkmal Westbefestigung in der Stadt Neuenburg am Rhein**

Bei der Westbefestigung handelt es sich um militärische Befestigungsanlagen, die ab 1937 errichtet wurden. Seit August 2005 wird die Westbefestigung (Westwall und Luft-Verteidigungs-Zone West) als Ganzes als Kulturdenkmal (Sachgesamtheit) im Sinne des Denkmalschutzgesetzes angesehen. Die Erhaltung des Westwalls liegt aus wissenschaftlichen, insbesondere historischen Gründen im öffentlichen Interesse. Die Anlagen dieser Westbefestigung sind pauschal erfasst, es



existiert keine systematische Dokumentation der einzelnen Anlagen bzw. Bauwerke.

Aus der Karte „Standorte der Westbefestigungen in der Stadt Neuenburg am Rhein“ sind im Bereich des Rheingärtenareals zwei Standorte dokumentiert. Bei den Nrn. 5608 und 5615 handelt es sich um Standorte, die vor Ort als Erhebung/Hügel (HZ3 – potentielle Hohlräume) erkennbar sind.

Sofern es zur Herstellung der geplanten Grünflächen erforderlich ist, in vorhandene Befestigungsanlagen einzugreifen, ist der Fund zu beurteilen und über eine notwendige Dokumentation zu entscheiden. Die konkrete Vorgehensweise ist mit der Denkmalschutzbehörde und dem ehrenamtlich Beauftragten des Landesamtes für Denkmalpflege, Herrn Dipl.-Ing. Patrice Wijnands (patrice.wijnands@vewa-ev.de), abzustimmen.

### **3.3 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.

### **3.4 Artenschutz**

Der Fällungstermin von Bäumen mit Quartieren für Fledermäuse ist in den Oktober zu legen, da zu diesem Zeitpunkt nur mit Einzeltieren in den Quartieren zu rechnen ist und sich die Tiere noch nicht in Winterruhe befinden. Die potenziellen Fledermausquartiere sind unmittelbar vor der Fällung der Bäume auf Fledermausbesatz durch einen Sachverständigen zu überprüfen. Bei Fledermausbesatz ist das weitere Vorgehen durch den Sachverständigen zu bestimmen; gegebenenfalls werden ergänzende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **3.5 Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der fachtechnisch abgegrenzten Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes des Tiefbrunnens II Grißheim der Trinkwasserversorgung von Neuenburg am Rhein. Hierbei sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten.

### **3.6 Wasserversorgung**

Im Plangebiet befinden sich Wasserversorgungsleitungen, die nicht beschädigt oder in ihrem Betrieb beeinträchtigt werden dürfen. In der Mühlhauser Straße/Rheinwaldstraße sowie an der Ecke Mühlhauser Straße/ Rheinhafenstraße werden durch die bnNETZE GmbH die Bestandsleitungen erneuert.

Planauskünfte sind bei der regioDATA GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br. erhältlich.

Die Trinkwasserversorgung kann durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz bzw. durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden.

### **3.7 Hausanschlüsse**

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

### **3.8 Löschwasserversorgung**

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden sicherzustellen.

### **3.9 Hydranten**

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

### **3.10 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.

### **3.11 Geotechnik**

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 hingewiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 11 von 14

### 3.12 **Bergbau**

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

### 3.13 **Geotopschutz**

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

### 3.14 **Kampfmittel**

Gemäß einer durchgeführten Luftbildauswertung, ist im gesamten Plangebiet mit Kampfmitteln zu rechnen. Derzeit erfolgt eine Kampfmittelsondierung. Kampfmittel, welche gefunden werden, werden entsprechend entfernt. Nach der Sondierung wird von einer Kampfmittelfreiheit, bis zur für die Umsetzung der Maßnahme notwendigen Eingriffstiefe, ausgegangen.

### 3.15 **Landwirtschaft**

Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

Bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist die zuständige Landwirtschaftsbehörde gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG bei der Auswahl der Flächen frühzeitig, d.h. noch in der Planungsphase zu beteiligen.

Auf Flächen, die für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden, dürfen dauerhaft keine Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen (FAKT/LPR) in Anspruch genommen werden. Dies ist bei ggf. zu schließenden Nutzungsvereinbarungen mit (zukünftigen) Bewirtschaftern zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass die geplante Umsetzung der naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen auf Landwirtschaftsflächen nicht zu einer Doppelförderung führt. Der Bewirtschafter der Fläche/Vertragsnehmer ist vom Maßnahmenträger auf diese Vorgaben hinzuweisen.

### 3.16 **Niederschlagswasserbehandlung**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb einer Wasserschutzzone IIIb. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass dadurch erhöhte Anforderungen an die Versickerung gelten. D.h., dass im vorliegenden Fall ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist. Im Rahmen dieses Verfahrens wird dann die Schädlichkeit und ggf. eine notwendige Behandlung geprüft.

Grundsätzlich sind zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser geeignete Maßnahmen vorzusehen. Zu diesem Zweck kann das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System bzw. über ein Filterschacht mit Rigole so zur Versickerung gebracht werden, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann.

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

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 12 von 14

Werden zur Versickerung technische Einrichtungen verwendet, so müssen diese über DIBt-Zulassungen oder über Zulassungen des Landes Baden-Württemberg verfügen.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen.

Alternativ kann das anfallende Niederschlagswasser auch in einer Retentionszisterne mit Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation gesammelt werden.

### 3.17 Entlastungskanal

Nördlich bzw. außerhalb des Plangebiets verläuft unter dem vorhandenen Feldweg der Entlastungskanal des Wuhrochs bzw. des Klemmbachs zum Rhein. Es ist darauf zu achten, dass die Zugänglichkeit zu diesem Kanal durch die projektierten Baumaßnahmen weder erschwert noch gänzlich verhindert werden darf.

### 3.18 Strom- und Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Verfahrensgebietes mit elektrischer Energie kann je nach Leistungsbedarf über das bestehende bzw. durch Erweiterung des Leitungsnetzes erfolgen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der Mühlhauser Straße. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNetze GmbH, den Bestimmungen der NAV, AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben 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. Für die rechtzeitige Ausbaumentcheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

Neuenburg am Rhein, den

**fsp.stadtplanung**

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

Der Bürgermeister  
Joachim Schuster

Der Planverfasser

## ANHANG

### Pflanzenliste für Pflanzgebote (beispielhafte Vorschlagsliste):

#### Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 xv. Hochstämme, in öffentlichen Grünflächen: Mindestgröße 16-18 cm, oder für alle Pflanzungen gültig als Solitär 3xv. 200-250 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)

#### Obstbaumarten

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Juglans regia            | Nussbaum                                                                           |
| Malus domestica- Sorten  | regionaltypische Apfelsorten (Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop u.a.)              |
| Malus sylvestris         | Holzapfel                                                                          |
| Mespilus germanica       | Mispel                                                                             |
| Pyrus domestica- Sorten  | Kulturbirne (Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle u.a.)                               |
| Pyrus pyraister          | Wildbirne                                                                          |
| Prunus avium- Sorten     | regionaltypische Süßkirsche (Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger u.a.) |
| Prunus domestica- Sorten | regionaltypische Zwetschgen, Aprikosen, Pfirsiche, Mandeln                         |
| Sorbus domestica         | Speierling                                                                         |

#### Gebietsheimische Sträucher

|                                      |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Corylus avellana                     | Haselnuss               |
| Cornus sanguinea                     | Roter Hartriegel        |
| Crataegus monogyna                   | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus                   | Pfaffenhütchen          |
| Hippophae rhamnoides ssp.fluviatilis | Sanddorn                |
| Prunus avium                         | Vogelkirsche            |

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 14 von 14

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Prunus spinosa     | Schlehe             |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche       |
| Ligustrum vulgare  | Liguster            |
| Rosa canina        | Hundsrose           |
| Salix caprea       | Salweide            |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder  |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball |

### Pflanzenliste mit standortfremden Gehölze (Ziergehölze)

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Acer platanoides ‚Cleveland‘ | Spitz-Ahorn             |
| Amelanchier ovalis           | Gewöhnliche Felsenbirne |
| Cornus mas                   | Kornelkirsche           |
| Eleagnus angustifolia        | Ölweide                 |
| Eurodia hupehensis           | Honigbaum               |
| Fraxinus ornus               | Blumen-Esche            |
| Ilex aquifolium              | Stechpalme              |
| Kalopanax septemlobus        | Baumaralie              |
| Liriodendron tulipifera      | Tulpenbaum              |
| Pharthenocissus              | Wilder Wein             |
| Pinus sylvestris             | Wald-Kiefer             |
| Sophora japonica             | Japanischer Schnurrbaum |
| Symphoricarpos albus         | Schneebeere             |
| Taxus baccata                | Eibe                    |
| Tilia europaea ‚Pallida‘     | Kaiserlinde             |