

**Hinweis: Sämtliche, nicht von der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Oberer Sichlingweg“ vom 16.10.1998 (Datum der Rechtskraft) werden für den Deckblattbereich unverändert übernommen und sind weiterhin gültig.**

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlich Oberer Sichlingweg“ unter Ziffer 1.1.2 werden nur für den Deckblattbereich (Grundstück mit der Flst.Nr. 219/1 und Teile des Grundstücks mit der Flst.Nr. 221) der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Oberer Sichlingweg“ wie folgt neu gefasst:

### **1.1.2 Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen unzulässig. Carports und offene Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der auf dem Deckblatt festgesetzten Fläche für Stellplätze (CP, ST) zulässig. Carports werden definiert als zu mindestens drei Seiten offene, überdachte Kfz-Stellplätze. Nebenanlagen in Form von Müllbehälterstellplätzen sind nur innerhalb der auf dem Deckblatt festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (NA-Abfall) zulässig. Auf die örtliche Bauvorschrift Ziffer 2.8 wird verwiesen.

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 2 von 6

### **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 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Die örtlichen Bauvorschriften in Ziffer 2.6 (Einfriedigungen) im textlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlich Oberer Sichlingweg“ werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich der mit der 1. Änderung erfolgten Erweiterung wie folgt neu gefasst:

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

- 2.6.1 Tote Einfriedigungen (Mauern, Zäune etc.) dürfen in einer Tiefe von 2,50 m, gemessen ab Hinterkante des angrenzenden öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg bzw. Straße, wenn kein Gehweg vorhanden), nicht höher als 0,80 m sein.
- 2.6.2 Lebende Einfriedigungen (Hecken) dürfen in einer Tiefe von 2,50 m, gemessen ab Hinterkante des angrenzenden öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg bzw. Straße, wenn kein Gehweg vorhanden), nicht höher als 1,50 m sein.
- 2.6.3 In Straßen ohne Gehwege und im Bereich von Wendeanlagen müssen Einfriedigungen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.
- 2.6.4 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.6.5 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zulässig.
- 2.6.6 Tote und lebende Einfriedigungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

Die örtlichen Bauvorschriften im textlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlich Oberer Sichlingweg“ werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich der mit der 1. Änderung erfolgten Erweiterung durch folgende Ziffer 2.8 ergänzt:

**2.8**      **Müllbehälterstellplätze** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Müllbehälterstellplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 4 von 6

### **3. HINWEISE**

Die Hinweise im textlichen Teil werden nur für den Deckblattbereich (Grundstück mit der Flst.Nr. 219/1 und Teile des Grundstücks mit der Flst.Nr. 221) der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Oberer Sichlingweg“ wie folgt ergänzt.

#### **3.10 Natur- und Artenschutz**

3.10.1 Der im Plangebiet vorkommende Essigbaum (*Rhus typhina*) und sein relativ flaches und oberflächennahes, weitreichendes Wurzelsystem sollten im Rahmen der Bau-  
feldfreimachung und vor Beginn der Erdarbeiten großflächig mit anschließender fach-  
gerechter Entsorgung entfernt werden, um eine unerwünschte Ausbreitung dieser ne-  
ophytischen Gehölzart im Zuge der vorbereitenden Bodenarbeiten zu vermeiden.

3.10.2 Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung,  
Störung und Schädigung) zu vermeiden, sollten alle planmäßig zu entfernenden Ge-  
hölze ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Okto-  
ber bis Ende Februar (01.10. – 28./29.02.), entfernt werden.

Sollten Gehölzrodungen zu einem Zeitpunkt innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen bzw.  
außerhalb des Zeitraums von Oktober bis Februar, muss das Eingriffsgebiet unmit-  
telbar vor dem Eingriff durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Vogelnester  
untersucht werden. Sollten dabei Nist- und Brutaktivitäten nachgewiesen werden,  
sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren  
Naturschutzbehörde abzustimmen; ggf. sind dann ergänzende Maßnahmen durchzu-  
führen.

3.10.3 Durch das Bauvorhaben kann eine Beeinträchtigung des Brutplatzes der Schleiereule  
(*Tyto alba*) nicht ausgeschlossen werden. Als externe vorgezogene artenschutzrecht-  
liche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) ist ein Kunstquartier (wetterfester  
Schleiereulenkasten) an einer geeigneten Stelle in räumlicher Nähe zum Eingriffsge-  
biet (max. Umkreis 500 m) aufzuhängen und dauerhaft zu erhalten. Die Stadt Neuen-  
burg am Rhein wird den Nistkasten an der Rheinhalle von Grißheim (Flst. Nr. 1260,  
Gemarkung Grißheim) anbringen. Der Schleiereulenkasten muss zwingend eine re-  
genfeste Überdachung aufweisen und soll zur wetterabgewandten Seite (Ostseite)  
hin exponiert auf dem Dach der Rheinhalle angebracht werden. Der Schleiereulen-  
kasten ist so zu montieren, dass die Vorderwand mit Einflugloch bündig mit der Dach-  
kante der Rheinhalle abschließt. Um eine schnellere Ansiedlung zu erreichen, wird in  
den Kasten als Grundlage eine geeignete Einstreu (Rindenmulch/grobe Hobelspäne,  
ca. 2,0 cm dick) eingebracht. Die Pflege mit einer Reinigung des Kastens erfolgt jähr-  
lich im November. Im Rahmen der Reinigung wird auch die 2,0 cm dicke bodende-  
ckende Einstreu erneuert.

Die Maßnahme ist von einer Umweltbaubegleitung mit artenschutzfachlichem Sach-  
verstand zu begleiten. Die erfolgreiche Maßnahmenumsetzung ist in Form eines Be-  
richtes zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert schrift-  
lich vorzulegen. Die Umweltbaubegleitung ist der unteren Naturschutzbehörde vor  
Umsetzung der Maßnahme schriftlich mit Kontaktdaten zu benennen und hat u.a. fol-  
gende Aufgaben zu übernehmen:

- a) Die Umweltbaubegleitung hat zu kontrollieren, dass alle vorgesehenen arten-  
schutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs-  
maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen zeitlich und inhaltlich gemäß den Aus-  
führungen des Fachbeitrags zur Abwägung der Umweltbelange nach § 1 Abs.

6 Nr. 7 BauGB bzw. des Artenschutzgutachtens ausgeführt und die naturschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten werden und entsprechend in die Ausführungsplanung und Bauzeitenpläne übernommen werden.

- b) Die Umweltbaubegleitung weist die Arbeiten für die externe vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) ein und protokolliert deren Umsetzung. Die Protokolle über die erfolgreiche Maßnahmenumsetzung inkl. einer Fotodokumentation sind der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert schriftlich vorzulegen.

### **3.11 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der vorhandenen Geodaten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Verbreitungsbereich von quartären Ablagerungen der Neuenburg-Formation.

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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.12 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.

Bei dem geplanten Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

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 (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

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

### **3.13 Kampfmittel**

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

**3.14. Spezieller Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt im Bereich des älteren Ortskerns von Grißheim, dort ist generell mit archäologischen Funden zu rechnen (Prüfball). Zu den denkmalrechtlichen Schutzzieleen gehört im Falle dieser noch sichtbar erhaltenen Kulturdenkmale neben der substanzialen Erhaltung auch die ungestörte Bewahrung ihrer landschaftlichen Raumwirkung. In Konfliktbereichen muss durch geeignete Umplanungen die Erhaltung von Bodendenkmalen angestrebt werden. Falls dies nicht möglich sein sollte, sind im Vorfeld von Bodeneingriffen wissenschaftliche Rettungsgrabungen auf Kosten des Veranlassers der Maßnahme durchzuführen.

Stadt 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)

Joachim Schuster  
Der Bürgermeister

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Deckblatts sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.

Stadt Neuenburg am Rhein, den \_\_\_\_.

Joachim Schuster  
Der Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_.

Stadt Neuenburg am Rhein, den \_\_\_\_.

Joachim Schuster  
Der Bürgermeister