

**Hinweis: Sämtliche, nicht von der vorliegenden 2. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Am Neuenburger Weg“ 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 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 unter Ziffer 1.7 werden nur für den Deckblattbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Neuenburger Weg“ durch folgende Formulierung ersetzt.

### **1.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen ist dem Planeintrag zu entnehmen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil unter Ziffer 1.9.4 werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Neuenburger Weg“ ersatzlos gestrichen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil unter Ziffer 1.11 werden nur für den Deckblattbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Neuenburger Weg“ wie folgt ergänzt.

- 1.11.3 In den Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) in den betroffenen Bereichen entsprechend der Anlagen 5.1 bis 5.6 der schalltechnischen Untersuchung (Stand: 23.03.2021) muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit jeweils mindestens einem Fenster zu der lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei

Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. Die Anlagen 5.1 bis 5.6 der schalltechnischen Untersuchung (Stand: 23.03.2021) sind Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Als lärmabgewandt sind dabei Fassaden mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms ermittelt nach den Vorgaben der 16. BImSchV von maximal 59 dB(A) am Tag sowie 49 dB(A) in der Nacht zu betrachten.

In Wohnungen (sogenannte Eckwohnungen), bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

**Hinweis:**

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass geringere Beurteilungspegel des Verkehrslärms vorliegen, als dies in den schalltechnischen Berechnungen für den Bebauungsplan angenommen wurde, können Fassaden mit nachgewiesenen Unterschreitungen der oben genannten Schwellen als lärmabgewandt betrachtet werden.

- 1.11.4 In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) von über 62 dB(A) in den Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'(w,ges)$  aufweisen.

**Hinweise:**

Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag sind in der schalltechnischen Untersuchung (Stand: 23.03.2021) Anlage 6.1 bis 6.3 und auf Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht in der schalltechnischen Untersuchung (Stand: 23.03.2021) Anlagen 6.4 bis 6.6 dargestellt. Die Anlagen 6.1 bis 6.6 der schalltechnischen Untersuchung (Stand: 23.03.2021) sind Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel in den Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

1.11.5 Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 49 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) ermittelt nach der Methodik der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln unter diesem Schwellenwert verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der vorgenannten textlichen Festsetzung Ziffer 1.11.4 erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die Beurteilungspegel in der Nacht für Schlafräume können der schalltechnischen Untersuchung (Stand: 23.03.2021) Anlagen 5.4 bis 5.6 entnommen werden. Die Anlagen 5.4 bis 5.6 der schalltechnischen Untersuchung (Stand: 23.03.2021) sind Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen.

**Hinweis:**

Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafraum in der Nacht 49 dB(A) nicht überschreitet.

## 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 örtliche Bauvorschrift im textlichen Teil unter Ziffer 2.3.1 wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Am Neuenburger Weg“ durch folgende Formulierung ersetzt.

- 2.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind die Hauptdächer als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45° mit Ziegeleindeckung aus Ton oder Beton in den Farben rot bis braun oder grau bis anthrazit herzustellen.

Die örtlichen Bauvorschriften im textlichen Teil unter Ziffer 2.4. (Einfriedigungen) werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Am Neuenburger Weg“ durch folgende Formulierungen ersetzt.

- 2.4.1 Tote Einfriedungen (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.
- 2.4.2 Lebende Einfriedungen (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.
- 2.4.3 In Straßen ohne Gehwege und im Bereich von Wendeanlagen müssen Einfriedigungen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.
- 2.4.4 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.4.5 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.
- 2.4.6 Tote und lebende Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahr- sicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

### 3. HINWEISE

Die Hinweise im textlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Neuenburger Weg“ werden wie folgt ergänzt.

#### 3.9 Artenschutz

Zur Vermeidung der Tötung von im Gebiet nachgewiesenen Brutvogelarten nach § 44 (1) Nr. 1 BNatschG, sind zeitliche Beschränkungen für die Rodung der Gehölze einzuhalten. Demnach ist die Rodung der Gehölze innerhalb der gesetzlichen Vogelschonzeit (01. März bis 30. September) unzulässig.

Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind zeitliche Beschränkungen für die Rodung der zu bebauenden Flächen in Kombination mit einer Kontrolle der potenziellen Quartiermöglichkeiten auf Fledermausbesatz einzuhalten, wobei eine Rodung im Oktober am günstigsten ist. Eine Kontrolle der potenziellen Quartierbäume ist spätestens ein bis zwei Wochen vor der Rodung von einem Sachverständigen auf Fledermausbesatz. Wird eine Nutzung der Quartierbäume durch Fledermäuse ausgeschlossen, sind weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung einer Neubesiedlung der entsprechenden Gehölze entsprechend den Ausführungen im Artenschutzgutachten notwendig. Kann ein Besatz der entsprechenden Bäume mit Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden, muss unmittelbar vor der Fällung des betroffenen Baumes erneut auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Das weitere Vorgehen erfolgt unter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Sofern ein vorgezogener Ausgleich erforderlich ist, werden umgehend Fledermauskästen aufgehängt.

Siedlungsgebundene Vögel und Fledermäuse könnten von den Baumaßnahmen profitieren. Daher wird angeregt, bei neu zu errichtenden Gebäuden Brutstrukturen für genannte Arten zu etablieren. Hierzu wird auf die Broschüre „Artenschutzmaßnahmen am Haus“ für Vögel und Fledermäuse (<http://www.artenschutz-am-haus.de/>) hingewiesen.

#### 3.10 Anbauverbot zur L 134

Das Plangebiet grenzt mit seiner Süd-Westseite unmittelbar an die Landesstraße 134. Gemäß § 9 FStrG i.V.m. § 22 StrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Sollte eine Ausnahme des Verbots notwendig sein, so ist diese von der unteren Verwaltungsbehörde im Benehmen mit dem Regierungspräsidium einzuholen.

### **3.11 Wasserversorgung / Grundwasserschutz**

Das Grundwasser ist sowohl während der Erschließungs- und Baumaßnahmen als auch nach der Fertigstellung der Vorhaben vor jeglicher Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen).

In den Bereichen, in denen die grundwasserschützenden Deckschichten (Oberboden) entfernt oder stark gestört sind, ist es verboten:

- Stellplätze für Maschinen und Lagerplätze für Baumaterialien einzurichten,
- Wartungs- und Befüllungsarbeiten an Maschinen und Geräten durchzuführen,
- Abfallbehälter aufzustellen,
- Sanitäranlagen aufzustellen.

### **3.12 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Entsprechend eines Messberichts vom 24.06.2021 konnte ein Wasserdurchfluss zur Löschwasserversorgung von 48 m<sup>2</sup>/h sichergestellt werden.

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 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. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. 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.

### **3.14 Erdmassenausgleich**

Im Sinne einer Abfallvermeidung und –verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gemäß § 3 (3) LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

### **3.15 Kampfmittel**

Im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans im Jahre 2006 wurde für das gesamte Plangebiet eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

Im zentralen Bereich des Untersuchungsgebietes befand sich ein Barackenlager (offenbar Kaserne), das im Winter/Frühjahr 1944-1945 vollständig zerstört wurde. Sprengbombeneinschläge wurden allerdings keine gefunden. Im nördlichen Bereich befanden sich größere Bunkeranlagen, südlich des Untersuchungsgebietes finden sich kleine Sprengtrichter, die von kleinen Bomben oder größeren Granaten herrühren dürften. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hält diese Gebiete sowie die Geländekante im Westen für kampfmittelbelastet.

Für den Deckblattbereich im Süden des Plangebiets des rechtskräftigen Bebauungsplans werden im Gutachten "Dokumentation der Erkundung und Sanierung der unterirdischen Hohlräume" keine darüber hinaus gehenden Aussagen getroffen. Die potenzielle Gefahr auf Kampfmittel im Untergrund des Plangebiets bleibt jedoch grundsätzlich bestehen. Daher wird empfohlen, vor dem Eingriff in den Bauuntergrund, weitere Untersuchungen durchzuführen.

**3.16 DIN-Vorschriften und Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Vorschriften und die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten werden.

**3.17 Klimawandelanpassung**

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

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 der 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