

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quartier Schlüsselstraße/ Metzgerstraße/ Dekan-Martin-Straße“ in der Fassung vom 23.04.2020 (Datum der Rechtswirksamkeit). Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplans „Quartier Schlüsselstraße/ Metzgerstraße/ Dekan-Martin-Straße“ gelten unverändert.

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 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- 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 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 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 Festsetzung 1.2.4 (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Überschreitung der zulässigen Grundfläche) wird wie folgt neu gefasst.

- 1.2.4 In den Urbanen Gebieten und in der Gemeinbedarfsfläche darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (wie z.B. Tiefgaragen mit ihren Zu- und Abfahrten) sowie durch Pkw- und Fahrradabstellplätze, Nebenanlagen, Terrassen, Wege- und Hofflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Die Festsetzung 1.3 (Bauweise) wird wie folgt ergänzt.

Im urbanen Gebiet MU2 umfasst die abweichende Bauweise (a) zusätzlich auch eine zweiseitige Grenzbebauung.

Die Festsetzung 1.4 (Überbaubare Grundstücksfläche) wird um folgende Ziffer 1.4.5 ergänzt.

- 1.4.5 In dem in der Planzeichnung abgegrenzten Bereich mit dem Einschrieb „nur Terrasse zulässig“ ist nur die Errichtung einer Terrasse ohne Überdachung zulässig.

Die Festsetzung 1.6 (Nebenanlagen) wird um folgende Ziffer 1.6.4 ergänzt.

- 1.6.4 Freistehende Werbeanlagen sind nur in der in der Planzeichnung festgesetzten Nebenanlagenzone mit der Zweckbestimmung Werbeanlage (WA) zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 4,0 m gemessen ab Oberkante Metzgerstraße und eine Breite von 1,40 m nicht überschreiten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 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 2.2 (Werbeanlagen) wird wie folgt neu gefasst.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen sind generell am Gebäude anzubringen. Abweichend hiervon sind freistehende Werbeanlagen nur in der dafür in der Planzeichnung festgesetzten Nebenanlagenzone für Werbeanlagen (WA) zulässig.
- 2.2.2 Werbeanlagen, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, dürfen die Oberkante des Erdgeschosses nicht überschreiten.
- 2.2.3 Großflächenwerbung über 5,00 m² Fläche ist nicht zulässig. Die Fläche der am Gebäude angebrachten Werbeanlagen darf in der Summe 10 % der dem jeweiligen Betrieb zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 2.2.4 Werbeanlagen mit schrillen und kurzzeitig wechselnden Lichteffekten, bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

Die Hinweise Ziffer 4 wird um folgende Ziffer 4.10 ergänzt.

4 HINWEISE

4.10 Klimaanpassung

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.

4.11 Hinweis auf Kampfmittel

Die Luftbilddauswertung 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 Baggarbeiten durchgeführt werden.

Neuenburg am Rhein, den

fsp.stadtplanung

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

Der Bürgermeister
Joachim Schuster

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

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 __.__._____.

Neuenburg am Rhein, den __.__._____

Der Bürgermeister
Joachim Schuster

Der Bürgermeister
Joachim Schuster