

# Stadt Neuenburg am Rhein

## 8. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“

Gemeinderat 22.05.2023

- Aufstellungsbeschluss im beschleunigten verfahren nach § 13a BauGB
- Billigung des Änderungsentwurfs und Offenlagebeschluss

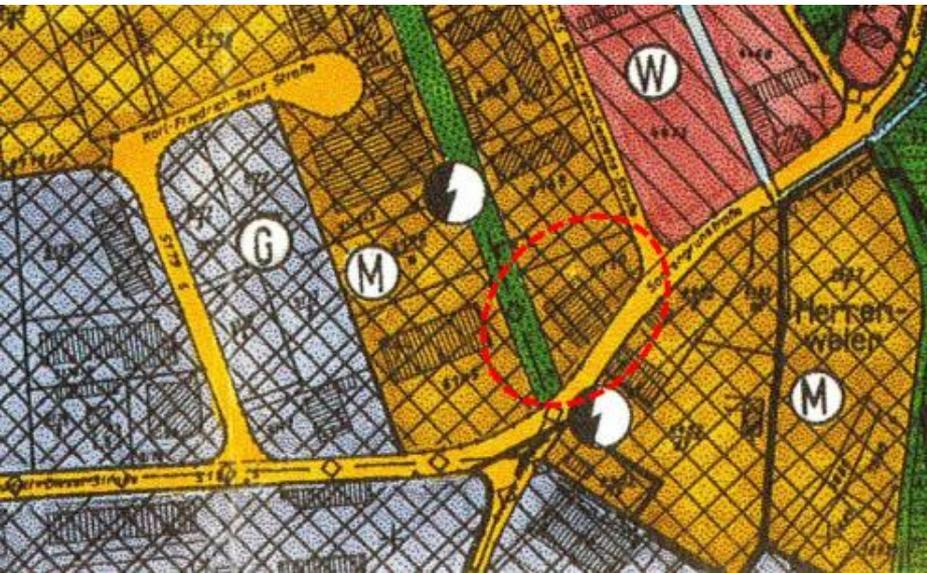
- Gemarkung Neuenburg am Rhein, Kernort **Neuenburg**
- Lage am Übergang **zwischen den nordöstlichen Wohnlagen und dem Gewerbegebiet** im Westen
- Lage im Kreuzungsbereich **Saarengrünstraße** und Werner-von-Siemens-Straße
- Größe des Änderungsbereichs: circa **2.930 m<sup>2</sup>**
- Bestandsnutzung: **gewerbliche Brache** mit Lagerhalle und Parkplatzfläche
- Im Nordwesten läuft der Lärmschutzwall aus, wird teilweise bereits zur **internen Erschließung (Umfahrung) des westlichen Gewerbebetriebs** genutzt



## Flächennutzungsplan

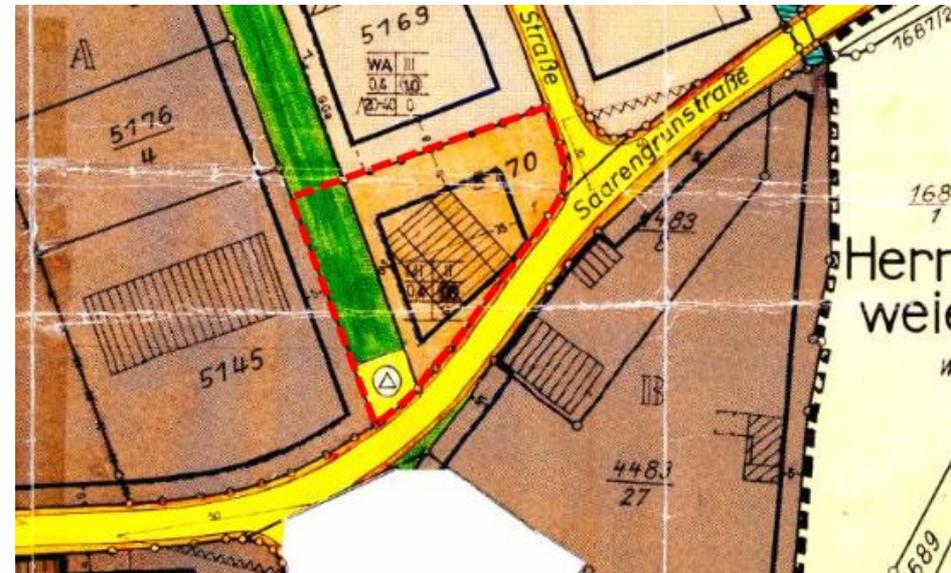
- Darstellung überwiegend als Mischbaufläche und im westlichen Bereich als Grünfläche
- BPLÄ nicht aus dem FNP entwickelt

→ **FNP-Berichtigung erforderlich**

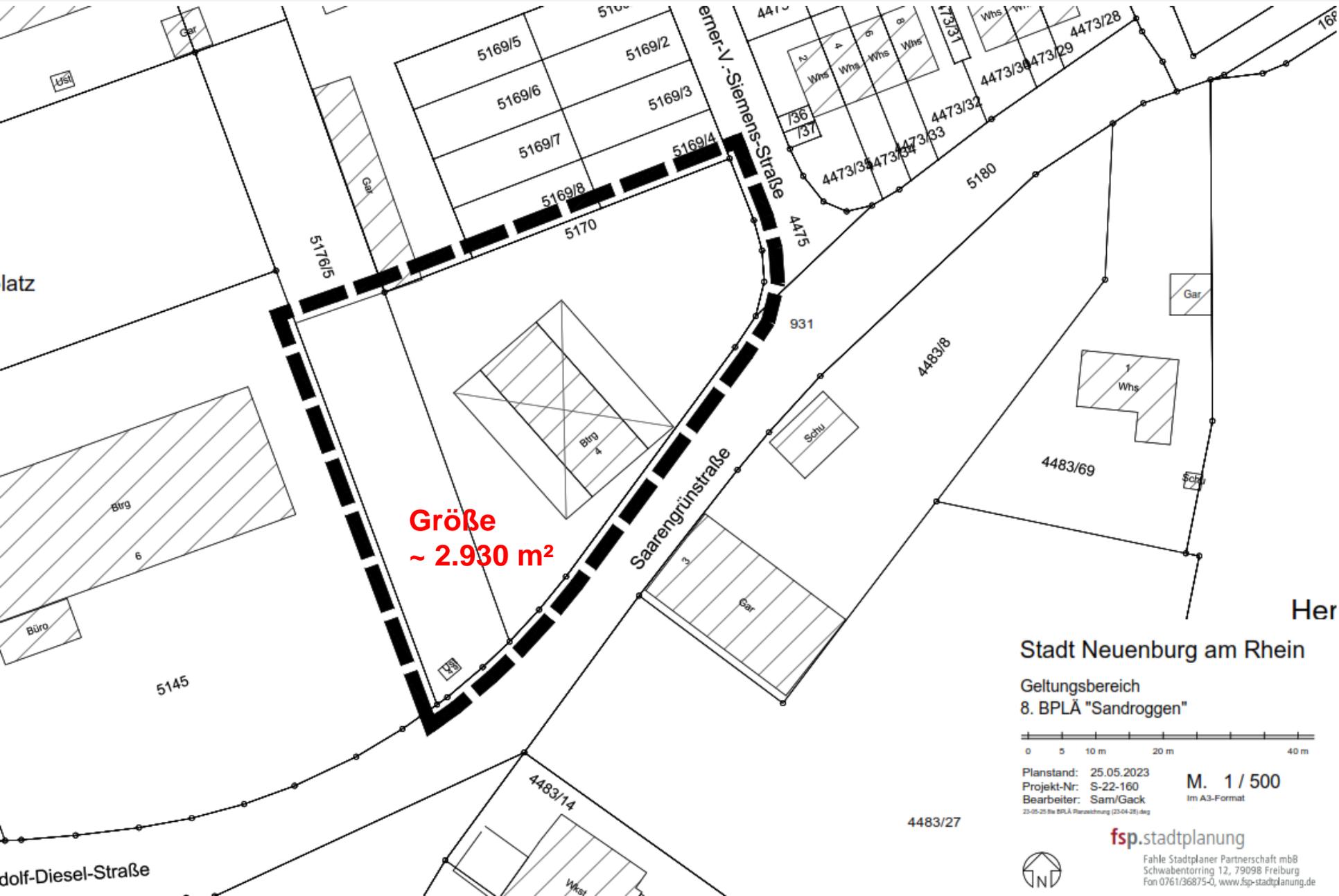


## Bebauungsplan

- Änderungsbereich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sandroggen“ von 1985
- BPLÄ soll BPL „Sandroggen“ inkl. Änderungen überlagern/ersetzen
- Nicht betroffene Teile des BPL „Sandroggen“ gelten unverändert fort

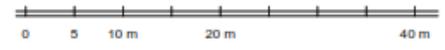






**Größe  
~ 2.930 m<sup>2</sup>**

Stadt Neuenburg am Rhein  
Geltungsbereich  
8. BPLÄ "Sandroggen"



Planstand: 25.05.2023  
Projekt-Nr: S-22-160  
Bearbeiter: Sam/Gack  
23-05-25 Sta BPLÄ Planzeichnung (23-04-28).dwg

M. 1 / 500  
Im A3-Format



## Art der baulichen Nutzung

- **Allgemeines Wohngebiet (WA)**
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig
- **Privatstraße** (zur Umfahrung des westlichen Gewerbebetriebs)
- **Private Grünfläche**
- **Versorgungsfläche (Elektrizität)**

## Maß der baulichen Nutzung

- Geschossigkeit 2 Vollgeschosse
- Grundflächenzahl GRZ 0,4
- Geschossflächenzahl GFZ 0,8
- Max. Traufhöhe TH 6,5 m
- Max. Firsthöhe FH 10,5 m
- Anzahl der Wohnungen 2 pro Wohngebäude



WA	II
0,4	0,8
20-40°	0

## Bauweise/Überbaubare Grundstücksflächen

- O = offene Bauweise
- Baukörperbezogene Baufenster
- Flächen für Terrassen abgegrenzt (Knödellinie)

## Sonstige Festsetzungen

- Garagen, Carports und offene Kfz-Stellplätze nur innerhalb der Baufenster und der jeweils dafür festgesetzten Zonen (GA, CP, ST)
- Offene Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet
- Nebenanlagen > 25 m<sup>3</sup> nur innerhalb der Baufenster
- Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> + ebenerdige und unterirdische Nebenanlagen auch außerhalb der Baufenster
- Müll-/Abfallsammelplatz im Südosten innerhalb der dafür festgesetzten Fläche „AS“



WA	II
0,4	0,8
20-40°	0

## Maßnahmen zum Lärmschutz

- Grundlage: Lärmgutachten von Modus Consult
- Gewerbelärm durch Nachbarschaft zum Gewerbegebiet und Verkehrslärm durch Saarengrünstraße
- Lärmschutzwände L1 und L2 nach Westen in Richtung Gewerbe
- Lärmschutzwände L3 und L4 zur Straße
- Im Westen keine öffentbare Fenster an Giebelfassade nach Westen
- Im Westen keine Gauben statt Dachfenster zulässig
- Fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungsanlagen für Schlaf- und Aufenthaltsräume



Maßgebliche Außenlärmpegel Tag  
 erforderliche Lärmpegelbereiche  
 nach DIN 4109 (Juli 2016)  
 in dB(A)

Lärmpegelbereiche

I	<= 55
II	55 < <= 60
III	60 < <= 65
IV	65 < <= 70
V	70 < <= 75
VI	75 < <= 80
VII	80 <



Maßgebliche Außenlärmpegel Nacht  
 erforderliche Lärmpegelbereiche  
 nach DIN 4109 (Juli 2016)  
 in dB(A)

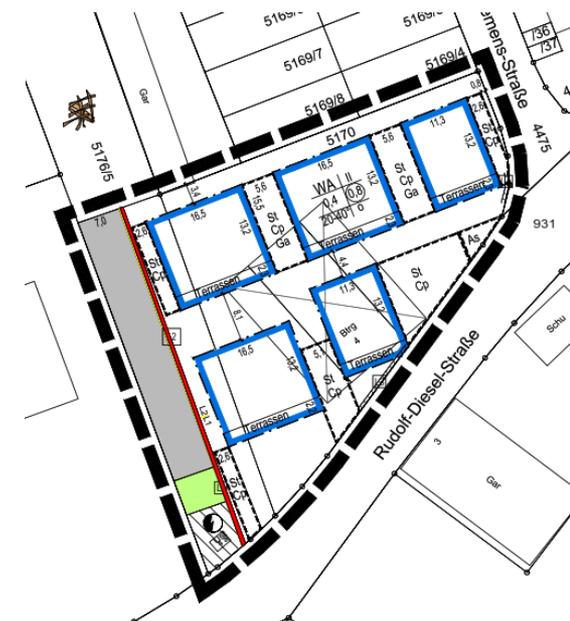
Lärmpegelbereiche

I	<= 55
II	55 < <= 60
III	60 < <= 65
IV	65 < <= 70
V	70 < <= 75
VI	75 < <= 80
VII	80 <

## Grünordnerische Festsetzungen (Kunz GaLaPlan)

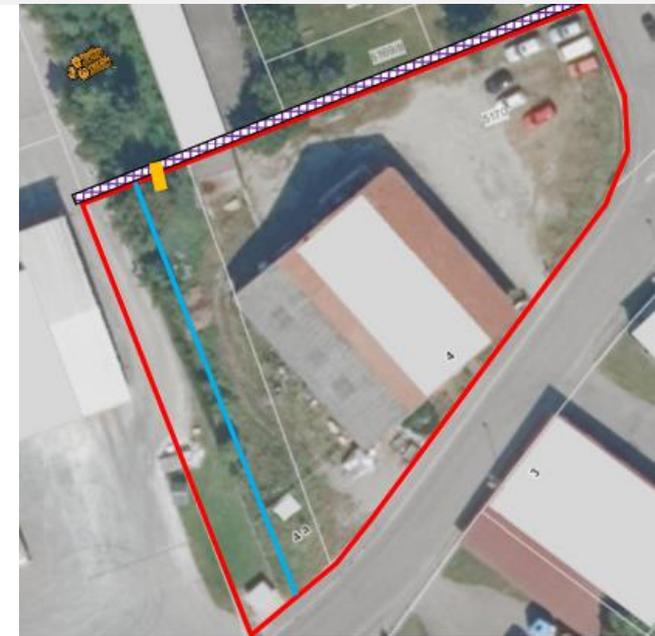
- Wege, Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässigen Belägen
- Extensive Begrünung von flachen/flachgeneigten Dächern von Garagen, Carports und Nebenanlagen
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Lärmschutzwände L1 und L2 als Trockenmauern (Habitat für Reptilien → Artenschutz)
- Pflanzung von 1 Baum pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
 → Pflanzung von 7 Bäumen im WA

Biotypen		
<b>Gehölzarme terrestrische und semiterrestrische Biotypen</b>		
	33.60	Zierrasen
	35.60	Pionier- und Ruderalvegetation
<b>Gehölzbestände und Gebüsche</b>		
	41.20	Feldhecke
	42.12	Gebüsch aus nichtheimischen Arten
<b>Biotypen der Siedlungs- und Infrastrukturfächen</b>		
	60.10	Gebäude
	60.20	völlige versiegelte Straße oder Platz
	60.23	Schotterplatz
	60.41	Lagerplatz
<b>Eingriffe</b>		
		Grenze Plangebiet
		geplante Verkehrsflächen
		geplante Grünflächen
		geplante Versorgungsflächen
		geplante Baufenster
		geplante Nebenflächen
		geplante Nutzungsgrenze
		geplante Stützmauer/Schallschutz
<b>Maßnahmen</b>		
		Grenze Plangebiet
		geplante Verkehrsflächen
		geplante Grünflächen
		geplante Versorgungsflächen
		geplante Baufenster
		geplante Nebenflächen
		geplante Nutzungsgrenze
		Anlage Trockenmauer
		Anlage Totholzhaufen (temporär)



## Hinweise/Maßnahmen Artenschutz (Kunz GaLaPlan)

- Entwertung der Fläche vor Baubeginn (Entfernung Gehölz/Gebüsch, regelmäßiges Mähen)
- Schutzzaun mit Aufstiegshilfe im Norden
- Todtholzhaufen im Norden außerhalb des Plangebiets  
→ Sicherung über öffentlich-rechtlichen Vertrag
- Auflagen vor und während der Bauarbeiten (keine schweren Maschinen im Winter, Entfernung von Versteckmöglichkeiten, Bauarbeiten tagsüber, keine nächtliche Dauerbeleuchtung)
- Beschränkung der Rodungs- und Abrisszeiten (außerhalb der Vogelbrutzeit)



-  Reptilienschutzzaun
-  Einseitige Aufstiegshilfe
-  Temporäre Ausgleichsmaßnahme (Totholzhaufen)
-  Dauerhafte Ausgleichsmaßnahme (Trockenmauer)

## Örtliche Bauvorschriften

- Dachform: Sattel- und Walmdächer
- Dachneigung 20° - 40°
- Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen auch begrünte Flachdächer zulässig
- Gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (Ausschluss Schottergärten)
- Einhausung und Begrünung von Lager- und Müllsammelplätzen
- Standardfestsetzungen zu Einfriedungen
- Versickerung des Niederschlagwassers auf Nachweis, Retentionszisterne und Drosselung, sofern Versickerung nachweislich nicht möglich ist
- Stellplatzverpflichtung 1,5 Stpl./WE



WA	II
0,4	0,8
20-40°	0

# Stadt Neuenburg am Rhein

## 8. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“

Gemeinderat 22.05.2023

**Vielen Dank!**

**fsp**.stadtplanung

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