



**STADT NEUBURG**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Wiesenweg,  
1. Änderung Fl.nr. 157“**

# **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Wiesenweg, 1. Änderung Fl.nr. 157“**

**Projekt-Nr.**

1780-7

**Bearbeiter**

M.Sc. E. Poser

**Datum**

08.12.2020



**Bresch Henne Mühlinghaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

## **BESTANDTEILE UND ANLAGEN**

- 01\_Satzung
- 02\_Zeichnerischer Teil
- 03\_Textliche Festsetzungen, bestehend aus:
  - Planungsrechtlichen Festsetzungen
  - Örtlichen Bauvorschriften
- 04\_Begründung

## RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 191 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
- **Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz – PflSchG)** vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Art. 278 V vom 18. Juni 2020 I 1328
- **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23.Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2020 (GBl. S. 651)
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz – StrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992 (GBl. 1992, 329, ber. S. 683), zuletzt geändert durch Art. 50 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 43)

- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 03. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

## RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)



**STADT NEUENBÜRG**

**01**

# **Satzungen**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

## **„Wiesenweg, 1. Änderung Fl.nr. 157“**

# SATZUNGEN

## Stadt Neuenbürg



### Bebauungsplan

### Örtliche Bauvorschriften

### „Wiesenweg, 1. Änderung Fl.nr. 157“

### Satzungen

Der Gemeinderat der Stadt Neuenbürg hat am 08.12.2020

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728);
  - b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
  - c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)
- den Bebauungsplan „Wiesenweg, 1. Änderung Fl.nr. 157“ sowie
  - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wiesenweg, 1. Änderung Fl.nr. 157“

als Satzungen beschlossen.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom 08.12.2020 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

## **§ 2 Bestandteile der Satzungen**

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften beinhaltet einen zeichnerischen Teil, Maßstab 1:500, sowie einen textlichen Teil, bestehend aus planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Seite 1), jeweils in der Fassung vom 08.12.2020.

Beigefügt ist eine Begründung in der Fassung vom 08.12.2020.

## **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## **§ 4 Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Neuenbürg, den .....

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....  
Horst Martin, Bürgermeister

**§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Neuenbürg, den .....

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....  
Horst Martin, Bürgermeister



**STADT NEUENBÜRG**

**02**

## **Zeichnerischer Teil**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Wiesenweg,  
1. Änderung Fl.nr. 157“**



**STADT NEUENBÜRG**

# **03 Textliche Festsetzungen**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Wiesenweg,  
1. Änderung Fl.nr. 157“**

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gelten die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wiesenweg", genehmigt durch das Landratsamt Enzkreis am 15.03.1976.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

Es gelten die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Wiesenweg", genehmigt durch das Landratsamt Enzkreis am 15.03.1976, sofern sie nicht nachfolgend geändert oder ergänzt werden.

### 2.13 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben oder Zwerchhäusern zulässig, sofern sie eine Gesamtbreite von  $\frac{1}{3}$  der darunterliegenden Gebäudeseite, gemessen an den Außenkanten, nicht überschreiten.

### 2.14 Kniestöcke

Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig. Sie werden bemessen zwischen der Oberkante Rohfußboden des betreffenden Geschosses sowie der Schnittstelle der Außenwand zur Unterkante des Daches.

# HINWEISE

## 1. Baufeldräumungen / Rodungsverbot / Artenschutz

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und ggf. die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

Baufeldräumungen und Rodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätszeit von Fledermäusen (Anfang Oktober bis Ende Februar) des Jahres durchgeführt werden. Sollte eine Räumung/Rodung außerhalb der vegetationsfreien Zeit erfolgen, muss der Bauherr – gemäß o.g. Bestimmungen – sicherstellen, dass keine Arten zu Schaden kommen. Dies kann durch die Bestellung einer baubiologischen Begleitung erfolgen.

Eine Verschlechterung von Lebensräumen kann durch das Verbauen von Quartiersteinen und Nisthilfen aufgefangen werden. Eine Begrünung der neben dem Baufenster verbleibenden offenen Grundstücksfläche mit insektenfreundlichen Nektarpflanzen und Sträuchern bzw. Bäumen, wird aus naturschutzrechtlicher Sicht ausdrücklich begrüßt.

## 2. Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Zur rechtzeitigen Versorgung mit zusätzlicher Telekommunikationsinfrastruktur, werden Bauherren gebeten, sich frühzeitig mit der Bauherrenberatung (Tel. 0800/330-1903) oder im Internet: <https://www.telekom.de/umzug/bauherren>) in Verbindung zu setzen (mindestens 6 Monate vor Baubeginn). Es ist insbesondere wichtig anzugeben, wie viele Wohneinheiten versorgt werden sollen.

## 3. Stromversorgung

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Bebauungsplanes mit elektrischer Energie versorgt. Das im Flurstück 175 befindliche Mittelspannungskabel muss für die Bauerschließung in den öffentlichen Bereich (Schmiedgässle) umgelegt werden.

Der Versorgungsträger ist in die weiteren Planungen frühzeitig mit einzubeziehen.

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind durch Bauherren und/oder Bau-firmen Lageplänen einzuholen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH (Netze BW GmbH, Meisterhausstr. 11, 74613 Öhringen, Tel. (07941)932-386, Fax (07941)932-366, Email [NSG-Baden-Franken-leitungsauskunft@netze-bw.de](mailto:NSG-Baden-Franken-leitungsauskunft@netze-bw.de)) angefor-dert werden.

## 4. Grundwasserschutz

Das Vorhabengebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Pfinztal“.Im Plange-biet können aufgrund der Hangneigung Schichtwässer nicht ausgeschlossen werden. Dies bedeutet, dass bei der Herstellung von Kellergeschossen während der Bauzeit eine wasser-rechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG notwendig werden kann. Diese ist bei der unteren Was-serbehörde (Umweltamt) zu beantragen. Eine Wasserhaltung über die Bauzeit hinaus ist nicht zulässig. Es wird generell empfohlen ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen, um unter anderem diese Fragestellung zu klären.

Nach dem Leitfaden zur Nutzung von Erwärme mit Erdwärmesonden des Umweltministeri-ums von 2005 ist die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden im Plangebiet nicht erlaubt, da die Sonde direkt in den zur Trinkwassernutzung genutzten Grundwasserleiter (Buntsandsteinaquifer) einbinden würde.

## 5. Altlasten

Das Flurstück 157 wird zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Bebauungsplanes nicht im Bodenschutz-und Altlastenkataster geführt. Somit liegen keine Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten bei Grabarbeiten dennoch organoleptische (geruchliche oder farbliche) Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist die untere Boden-schutzbehörde (Landratsamt Enzkreis, Umweltamt) umgehend zu benachrichtigen.

## 6. Bodenschutz

Anfallender Bodenaushub sollte auf das unumgängliche Maß reduziert, und das Material, wenn möglich auf dem Gelände zu Nivellierungszwecken verwendet werden, um die Abfuhr von Bodenmaterial zu begrenzen.

Bei Baumaßnahmen sollte nur so viel Mutterboden abgeschoben werden, wie dies für die Er-schließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.

Der Mutterboden ist seitlich ordnungsgemäß bis zur Wiederverwendung zu lagern.

Bei möglichen Geländeaufschüttungen darf der Mutterboden des Urgeländes nicht über-schüttet werden, sondern ist vorher abzuschieben.

Bodenarbeiten sind grundsätzlich nur bei trockener oder schwachfeuchter Witterung auszuführen.

## **7. Abwasserbeseitigung**

Im vorliegenden Allgemeinen Kanalplan (AKP, Stand August 2006) für Neuenbürg ist das Plangebiet als bereits bebaute Fläche vollständig zur Entwässerung im Mischsystem berücksichtigt. Die vorliegende 1.Änderung des Bebauungsplanes hat keinen relevanten Einfluss auf die bestehenden Entwässerungsanlagen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Anschluss von Dränagen an die Mischwasserkanalisation nicht zulässig ist.