



STADT NEUENBÜRG

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„RÜB III“

Fassung zur Offenlage

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „RÜB III“

Projekt-Nr.

1780-4

Bearbeiter

M.Sc. E. Poser

Datum

02.11.2020



**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

Bestandteile

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

Anlagen

- 05_Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)
- 06_Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

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 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

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**

„RÜB III“

Fassung zur Offenlage

SATZUNGEN

Stadt Neuenbürg



Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„RÜB III“

Satzungen

Der Gemeinderat der Stadt Neuenbürg hat am **tt.mm.20jj**

- 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 vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)
- den Bebauungsplan „RÜB III“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „RÜB III“

als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom tt.mm.20jj maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil, Maßstab 1:500, in der Fassung vom tt.mm.20jj,
2. den Planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom tt.mm.20jj,
3. den Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom tt.mm.20jj.

Beigefügt sind eine gemeinsame Begründung in der Fassung vom tt.mm.20jj und Anlagen in der Fassung vom tt.mm.20jj.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

§ 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 tt.mm.20jj

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Horst Martin, Bürgermeister

§ 5 Inkrafttreten

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

Neuenbürg, den **tt.mm.20jj**

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Horst Martin, Bürgermeister



STADT NEUENBÜRG

02

Zeichnerischer Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„RÜB III“

Fassung zur Offenlage



STADT NEUBURG

03

Textlicher Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„RÜB III“

Fassung zur Offenlage

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	1
1. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen	1
2. Flächen für Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungs-anlagen	1
3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1
3.1. Grünordnerische Festsetzungen	1
3.2. Beleuchtung	2
HINWEISE	3
1. Baufeldräumung / Rodungsverbot.....	3
2. Grundwasserschutz	3
3. Altlasten.....	3
4. Bodenschutz.....	3
5. Geotechnik.....	3
6. Geotechnik.....	4
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5
1. Einfriedungen	5

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die Zweckbestimmung der Fläche für Abwasserbeseitigung erfolgt durch zeichnerische Festsetzung mit Planeinschrieb „RÜB“ (Regenüberlaufbecken) und Symbol.

Die Fläche dient der Rückhaltung und Ableitung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers.

Zulässig sind alle technischen und baulichen Anlagen, welche der Zweckbestimmung dienen.

Die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt Neuenbürg ist zu beachten.

2. **Flächen für Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung gemäß Nr. 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen dienen.

3. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.1. **Grünordnerische Festsetzungen**

Die zeichnerisch festgesetzten Hecken im Südosten des Plangebietes sind dauerhaft zu erhalten bzw. im Falle eines Abgangs zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu ersetzen. Bei der Wahl der Pflanzen sollen einheimische Arten bevorzugt werden.

3.2. Beleuchtung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist auf Beleuchtung zu verzichten oder durch den Einsatz von Planflächenstrahlern auf ein Minimum zu reduzieren.

Es ist ein Mindestabstand von Beleuchtungskörpern zur östlich des Plangebietes angrenzenden Gehölzreihe von 10 m einzuhalten.

HINWEISE

1. Baufeldräumung / Rodungsverbot

Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätszeit von Fledermäusen (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) durchgeführt werden.

2. Grundwasserschutz

Aufgrund der nahe gelegenen Enz werden während der Errichtung des Regenüberlaufbeckens Grundwasserhaltungsmaßnahmen notwendig. Dieser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG.

3. Altlasten

Das Grundstück mit den Fl.st. 329 ist derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Sollten bei der Durchführung von Grabarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Enzkreis -Umweltschutzamt- ist sofort zu verständigen.

4. Bodenschutz

Humoser Oberboden (Humus) und Unterboden sind getrennt voneinander und vollständig auszubauen und getrennt zu lagern. Der Mutterboden darf höchstens 2 m hoch zu Zwischenlagerzwecken geschüttet werden. Es ist darauf zu achten, dass nur so viel humushaltiger Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baubereichs notwendig wird. Der nicht abgeschobene Oberboden ist vor Befahrung und Zerstörung zu schützen.

Wenn möglich sollte der Erdaushub auf dem Grundstück verbleiben, oder falls nicht möglich, einer Wiederverwendung zugeführt werden.

5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auensand von unbekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungs-

horizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Geotechnik

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen der örtlichen Versorgung dienende Energieversorgungsleitungen. Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.

Sollte eine Umlegung von Kabelleitungen bzw. von Freileitungen im Rahmen von Baumaßnahmen erforderlich oder gewünscht werden, so ist dies mit der Netze BW GmbH als zuständiger Versorgungsträger abzustimmen.

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen wird gebeten, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden (Netze BW GmbH, Meisterhausstr. 11, 74613 Östringen, Tel. 07941/932-386, Fax. 07941/932-366, E-Mail: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. Einfriedungen

Einfriedungen aus festen Materialien sind bis zu 1,80m Höhe zulässig. Lebende Einfriedungen dürfen diese Höhe – unter Einhaltung des Nachbarrechtsgesetzes – überschreiten.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen gilt die Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche.