



**STADT NEUBÜRG**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

# **„Zwerchweg, 3. Änderung“**

Fassung zur Offenlage

# **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Zwerchweg, 3. Änderung“**

**Projekt-Nr.**

1780-3

**Bearbeiter**

M. Sc. E. Poser

**Datum**

28.08.2019



**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\_Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen, örtlichen Bauvorschriften
- 04\_Begründung
- 05\_Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

## RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 191 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G. v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (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 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- **Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz – PflSchG)** vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 84 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666)
- **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23.06.2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz – StrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1992 (GBl. 1992, 329, ber. S. 683), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Februar 2019 (GBl. S. 25)
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.11.2018 (GBl. Nr. 19, S. 439))

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

## **RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)



**STADT NEUBURG**

**01**

# **Satzungen**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

## **„Zwerchweg, 3. Änderung“**

Fassung zur Offenlage

# SATZUNGEN

## Stadt Neuenbürg



### Bebauungsplan

### Örtliche Bauvorschriften

### „Zwerchweg, 1. Änderung“

### S a t z u n g

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

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313),

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186),

- den Bebauungsplan „Zwerchweg, 3. Änderung“ sowie
- die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwerchweg, 3. Änderung“

als Satzung beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

## § 2 Bestandteile der Satzung

Bebauungsplan, bestehend aus:

1. dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1:1.000, 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 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 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt 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**

**„Zwerchweg, 3. Änderung“**

**Fassung zur Offenlage**



**STADT NEUBURG**

**03**

# **Textlicher Teil**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Zwerchweg, 3. Änderung“**

**Fassung zur Offenlage**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>1</b>
1. <b>Zahl der Wohnungen.....</b>	<b>1</b>
<b>HINWEISE .....</b>	<b>1</b>
1. <b>Forstwirtschaft / Gefahrenpotenzial durch Waldnähe .....</b>	<b>1</b>
2. <b>Wasserversorgung / Entwässerung / Müllabfuhr.....</b>	<b>1</b>
3. <b>Baufeldräumung / Rodungsverbot.....</b>	<b>1</b>
4. <b>Telekommunikationsleitungen .....</b>	<b>1</b>
5. <b>Geotechnik.....</b>	<b>2</b>
6. <b>Grundwasserschutz.....</b>	<b>2</b>
<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>3</b>
1. <b>Bauen in Waldnähe .....</b>	<b>3</b>

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Es gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zwerchweg“ der Stadt Neuenbürg, in Kraft getreten am 16.03.1989, sofern sie nicht nachfolgend geändert oder ergänzt werden.

### **1. Zahl der Wohnungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

## **HINWEISE**

### **1. Forstwirtschaft / Gefahrenpotenzial durch Waldnähe**

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterschreiten den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand von 30,00m. Im Geltungsbereich besteht daher ein Gefahrenpotenzial im Hinblick auf umstürzende Bäume oder herabfallende Äste.

Hohe Bäume im Gefährdungsbereich sollten entnommen und der Waldbestand innerhalb des Abstandsbereiches dauerhaft niedrig gehalten werden, um das Gefährdungspotenzial zu minimieren.

### **2. Wasserversorgung / Entwässerung / Müllabfuhr**

Die Satzungen der Stadt Neuenbürg und des Enzkreises über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

### **3. Baufeldräumung / Rodungsverbot**

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

### **4. Telekommunikationsleitungen**

Im Planbereich befinden sich in unmittelbarer Nähe oberirdische Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus be-

trieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen (Störungs-Hotline 0800 / 330-2000 od. 1000) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Die bauausführende Firma hat sich vor Beginn der Baumaßnahmen zu informieren und den Montageabstand einzuhalten. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

## **5. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten. 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.

## **6. Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Pfinztal. Aufgrund der Hangneigung und einer Quelle, die im Bereich des Zwerchweges bei Kanalarbeiten gefunden wurde, wird darauf hingewiesen, dass möglicherweise Schichtwässer während der Bauzeit angetroffen werden könnten, die Grundwasser-Absenkungen notwendig werden lassen. Die Kellergeschosse sind dann als wasserdichte Wannen auszubilden. Es wird empfohlen, vorab ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen, welches diese Problematik mit abhandelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Grundwasser-Absenkung während der Bauzeit wasserrechtlich nach § 8 WHG zu beantragen ist.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Es gelten die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Zwerchweg“ der Stadt Neuenbürg, in Kraft getreten am 16.03.1989, sofern sie nicht nachfolgend geändert oder ergänzt werden.

## 1. Bauen in Waldnähe

Kamine von Gebäuden sind nachweislich gegen Funkenflug zu sichern.

Neuenbürg, den **tt.mm.20jj**

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....  
Horst Martin, Bürgermeister