

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 1 von 5

### **1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL**

Die Eigentümerin des Grundstücks (Flst.-Nr. 4556) ist an die Stadt Neuenburg am Rhein herangetreten und hat gebeten eine arrondierende Bebauung südlich des Baugebiets „Rohrkopf“ für ihre beiden Töchter zu prüfen. Das Baugebiet „Rohrkopf“ ist nahezu vollständig bebaut. Auf dem weitläufigen Grundstück befinden sich Wohn- und Wirtschaftsgebäude eines landwirtschaftlichen Anwesens, das nur noch im Nebenerwerb betrieben wird. Die Eigentümerin des Grundstücks hat die Absicht im nordwestlichen Bereich zwei Einfamilienhäuser zu errichten. Die Stadt Neuenburg am Rhein hat das Vorhaben geprüft und will durch eine Bebauungsplanänderung bzw. –erweiterung das Vorhaben unterstützen, da hier mit relativ geringem Aufwand zusätzliches Bauland innerhalb des Siedlungsbereichs geschaffen werden kann. Die verkehrliche und technische Erschließung kann über die bestehende Straße „Lindenweg“ erfolgen. Durch die 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans „Rohrkopf“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Bebauung geschaffen werden.

### **2 LAGE DES PLANGEBIETS**

Das Baugebiet liegt am südlichen Rand des Baugebiets „Rohrkopf“ im Tiefgestade des Stadtgebiets von Neuenburg am Rhein. Die geplanten zwei Baugrundstücke (Teil des Flst. Nr. 4556) befinden sich südlich des Bebauungsplangebiets „Rohrkopf“ zwischen der Bundesstraße B 378, dem Bleicheweg und dem Lindenweg. Der Teilbereich des Flurstücks umfasst eine Größe von 1.799 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

### **3 VERFAHREN**

29.06.2009	Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans „Rohrkopf“ und der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Beschluss zur Durchführung der Offenlage
10.07. bis 28.08.2009	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
20.07. bis 20.08.2009	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
02.11.2009	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans „Rohrkopf“ und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

Das vorliegende Verfahren wird im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet (s.u.).

Auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Durchführung einer Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange sowie auf eine zusammenfassende Erklärung kann daher verzichtet werden.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 2 von 5

### **4 ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN FÜR DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN**

Gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die Bebauungsplanänderung/-erweiterung dient einem innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichem Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Die Bebauungsplanänderung führt gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan zu zwei weiteren Baugrundstücken und dient somit der Nachverdichtung des Siedlungsgebietes und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne der BauGB-Gesetzesnovelle angesehen werden.

Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene zulässige Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird weit unterschritten und ist daher im vorliegenden Fall nicht von Bedeutung.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH-Gebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH-Gebietes nicht erkennbar sind.

Die Bebauungsplanänderung/-erweiterung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

### **5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Abweichend von der Darstellung im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche wird die Art der baulichen Nutzung in der 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans „Rohrkopf“ als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen. Da die landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr als solche benötigt werden, sieht die Grundstückseigentümerin der Flächen die Entwicklung zu Wohnstandorten vor. Da durch die bauliche Erweiterung keine Nutzungskonflikte und negative Beeinträchtigungen zu erwarten sind und die Erschließung des Gebietes vorhanden ist, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung an die Änderung anzupassen.

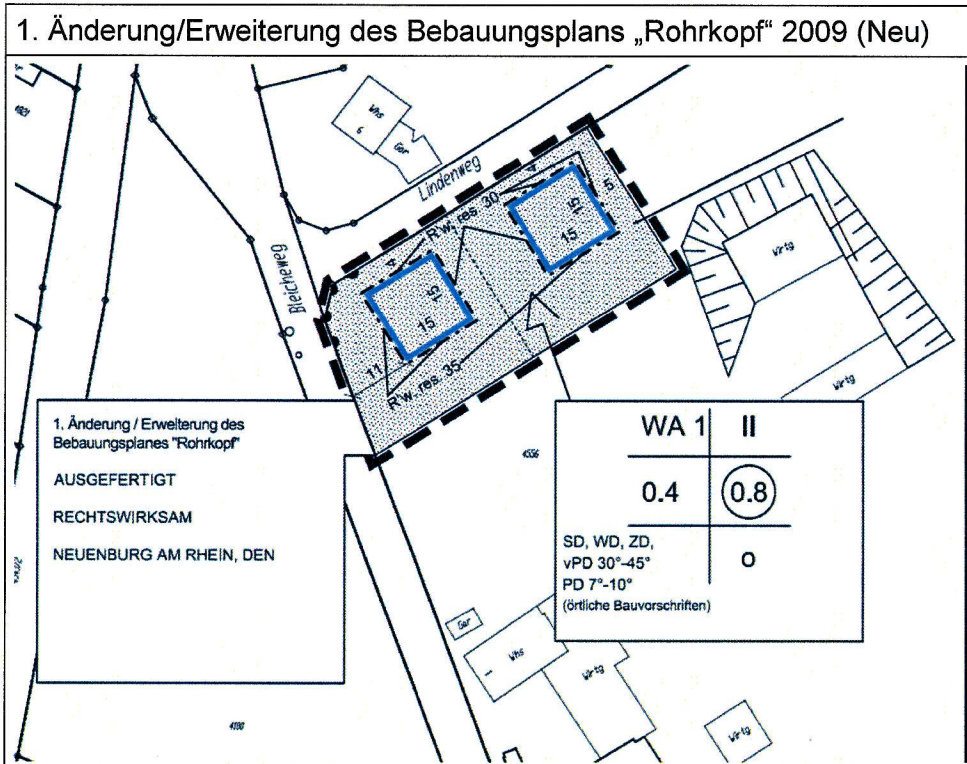
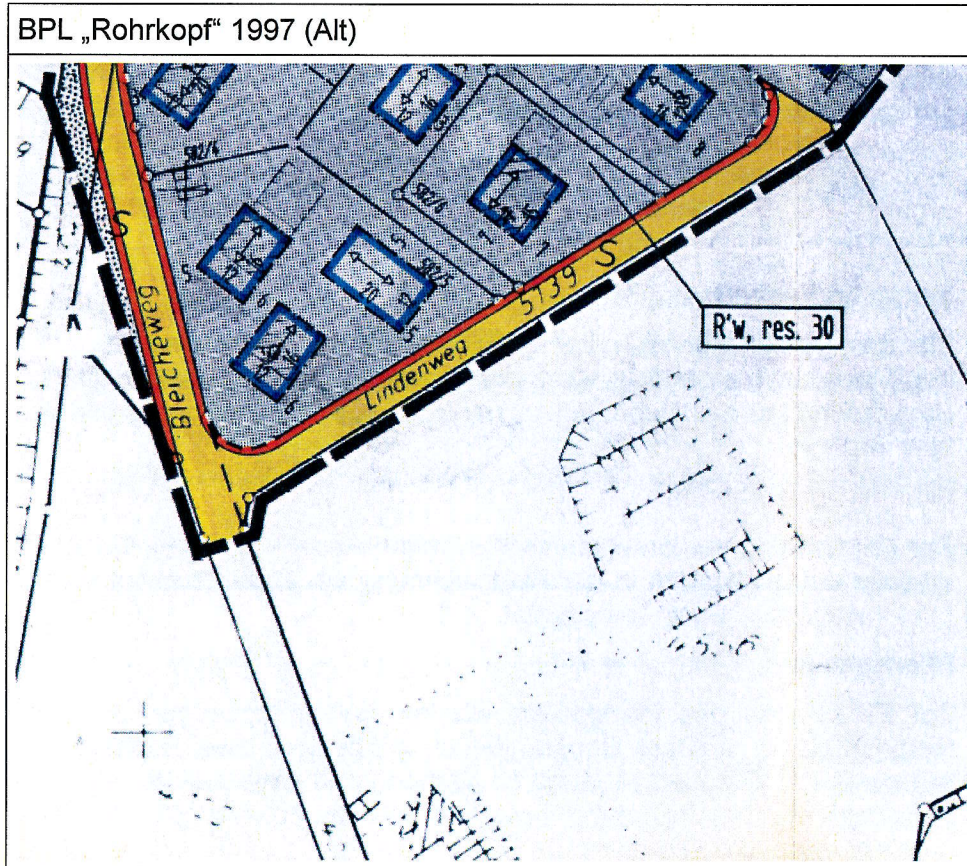
### **6 INHALTE DER PLANUNG**

Die 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans „Rohrkopf“ betrifft sowohl die Planzeichnung wie auch die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans.



**BEGRÜNDUNG**

**6.1 Änderung zeichnerischer Teil – Flst.-Nr. 4556**





## **BEGRÜNDUNG**

Seite 4 von 5

Das beabsichtigte Planvorhaben sieht auf dem Grundstück zwei Einzelgebäude, jeweils mit einem Baufenster von 15 m x 15 m vor. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der Nutzungsschablone des allgemeinen Wohngebiets WA 1 werden für den Erweiterungsbereich vom bestehenden Bebauungsplan „Rohrkopf“ übernommen. Lediglich die örtlichen Bauvorschriften werden bezüglich der zulässigen Dachformen und Dachfarben ergänzt (s.u.). Dachneigung von 30-45° wird in Bezug auf die Dachform für Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer präzisiert und ergänzt. Für Pultdächer wurde eine Dachneigung vom 7-10° vorgesehen, um auch diese Dachform zu ermöglichen.

### **6.2 Textliche Festsetzungen**

Für den Deckblattbereich der 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans „Rohrkopf“ werden die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Rohrkopf“ übernommen und wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Grundstückszufahrten

Zur Vermeidung verkehrstechnisch problematischer und unerwünschter Grundstücksererschließungen wurden in der Planzeichnung ein Zufahrtsverbot im Kreuzungsbereich Lindenweg/Bleicheweg festgesetzt.

Pflanzgebote

Zur Eingrünung des Plangebiets wurden Baumpflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt. So sind pro Baugrundstück mindestens zwei hochstämmige Laubbäume entsprechend Pflanzempfehlung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Damit soll eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet werden. In der Artenempfehlung sind geeignete Baumarten genannt.

### **6.3 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionschutz)**

Aufgrund der Nähe insbesondere der Bundesstraße 378 und der Autobahn 5 wurde für das Erweiterungsgebiet eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Fichtner, Freiburg durchgeführt. Die durchgeführten Berechnungen kamen zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete sowohl am Tag, wie auch nachts an allen Gebäudeseiten überschritten sind. Die Überschreitungen resultieren fast ausschließlich aus den Lärmemissionen der B 378 und der A 5. Die beiden Anliegerstraßen tragen mit den angesetzten Verkehrsmengen nur zu geringen Teilen zur Lärmbelastung bei.

Da die Pflicht zur Durchführung von passiven Lärmschutzmaßnahmen bereits im Bebauungsplan Rohrkopf als Festsetzung enthalten ist und diese Festsetzung für den Erweiterungsbereich übernommen wurde, reichte es im Rahmen der Änderung/Erweiterung aus, die notwendigen resultierenden Schalldämmmaße in die Planzeichnung einzutragen.

## **7 ERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN**

Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften werden für den Deckblattbereich der 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrkopf“ übernommen und wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Um ein harmonisches Erscheinungsbild der Dächer im Deckblattbereich zu gewährleisten, werden Sattel-, Walm-, Zelt- oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung

**BEGRÜNDUNG**

von 30-45° festgesetzt, die mit Dachüberstand und in dunkler (roter bis rotbrauner oder grauer bis anthrazitfarbener) Dacheindeckung herzustellen sind. Aus gestalterischen Gründen wurden Dacheindeckungen aus Wellfaserzement und Dachpappe nicht zugelassen. Um einerseits eine gleichmäßige Dachlandschaft, andererseits eine gewisse architektonische Flexibilität herzustellen, sind neben den genannten Dachformen auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 7°-10° zulässig.

Anders als die Dächer der Hauptgebäude, dürfen die Dächer von Nebengebäuden wie z.B. Nebenanlagen, Garagen und Carports aus Gründen der flexiblen Gestaltung als Flachdächer und flachgeneigte Dächer ausgeführt werden. Diese Dachform muss mindestens mit einer Substrathöhe vom 5 cm begrünt werden, um die ökologischen Belange zu berücksichtigen, die durch die bebaute und versiegelte Fläche entstehen.

Da die Dachform des Pultdaches sich gerade in neueren Baugebieten immer größerer Beliebtheit erfreut, soll auch diese Dachform im Erweiterungsbereich zugelassen werden.

Da es sich bei Gebäuden mit Pultdächern oder versetzten Pultdächern aufgrund der einschlägigen Traufdefinition beim Pultfirst im rechtlichen Sinne um eine Traufe handeln würde (Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut) und damit diese Gebäudeform stark benachteiligt, wenn nicht gar unmöglich gemacht würde, wurde festgesetzt, dass bei diesen Gebäuden der jeweilige Pultfirst nicht als Traufe im Sinne der planungsrechtlichen Festsetzungen nach Ziffer 1.2.2.2. gilt.

**8      ERSCHLIESSUNG**

Die Erschließung der neuen Grundstücke kann über die bestehende Straße Lindeweg erfolgen.

**9      STÄDTEBAULICHE DATEN**

Überbaubare Fläche (Baufenster)	450 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	1.799 m <sup>2</sup>

Stadt Neuenburg am Rhein, den **02. Nov. 2009**



Der Bürgermeister

**fahle**stadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17  
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser