

## 1 ANLASS DER PLANÄNDERUNG

Der vom Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein aufgestellte Bebauungsplan „Sägeweg“ wurde mit Bekanntmachung am 03.07.1998 rechtskräftig.

In einem Teilbereich, nämlich auf dem Grundstück Flst. Nr. 1625/1 hat sich zwischenzeitlich ein Änderungswunsch zur Bebauung dieses Grundstücks ergeben, der eine Änderung der Festsetzungen für diesen Bereich im Deckblattverfahren notwendig macht.

Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt, im östlichen Teil ihres Grundstückes zusätzlich ein Einfamilien-Wohnhaus zu errichten. Die Erschließung des Grundstückes soll direkt vom Geigenbuckweg im Osten erfolgen. Ein entsprechender Antrag liegt vor.

Die Verwaltung hat diesen Antrag geprüft und dem Gemeinderat vorgeschlagen, diesem Wunsch zu entsprechen, da das geplante Bauvorhaben in diesem Bereich den Nutzungsmöglichkeiten entspricht und zugleich eine zeitgemäße Ausnutzung innerörtlicher Grundstücksflächen darstellt.

Die Bebauungsplanänderung berührt nur den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in Form eines Deckblatts. Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans vom 29.09.1997 (Satzung) werden unverändert übernommen.

## 2 VERFAHREN

In seiner Sitzung vom 03.09.2003 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik die vorgeschlagene Bebauungsplanänderung grundsätzlich befürwortet.

Da sich die Bebauungsplanänderung auf das Plangebiet nur unwesentlich und auf die Nachbargebiete nicht auswirkt, wird von der Möglichkeit des § 3 (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Gebrauch gemacht und auf die Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung verzichtet. Für die vorliegende Bebauungsplanänderung wird daher gemäß dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB die Offenlage als erster Beteiligungsschritt durchgeführt.

13.10.2003 Nach Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik, fasst der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung, billigt den Änderungsentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.

03.11.2003 bis 03.12.2003 Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

15.12.2003 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 1. Bebauungsplanänderung als Satzung.

### 3 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bebauungsplanänderung ergeht aufgrund folgender Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I. S. 2850);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695).

### 4 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

Wesentlicher Inhalt der Planänderung ist die Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters im östlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 1625/1, mit einem Abstand zum Geigenbuckweg von 3,50 m und einer Größe von 8 m x 11 m. Um die gewünschte Bebauung zu ermöglichen wird das bestehende 14 m breite Baufenster um ca. 6,30 m nach Westen hin gekürzt.

Die Erschließung des geplanten Gebäudes soll direkt von Osten über den Geigenbuckweg erfolgen.

Die bisherigen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung (Allgemeines Wohngebiet WA 5, zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, Dachneigung von 30° bis 45°, offene Bauweise) bleiben für den Deckblattbereich unverändert. Zur Verdeutlichung wurde die Nutzungsschablone nochmals in den Plan eingeschrieben.

Insgesamt entspricht die Bebauungsplanänderung dem gegenwärtigen Bedarf. Weitere Änderungen, die ähnliche städtebauliche Ziele verfolgen, welche allerdings der Prüfung bedürften, wären aber grundsätzlich denkbar. Zu gegebener Zeit könnte deshalb auch an anderer Stelle eine entsprechende Nachverdichtung erfolgen.

### 5 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß des § 21 des BNatSchNeuregG in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. S. 1193) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung unmittelbar. Sind durch Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. 5 und 6 zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

Durch die bauliche Ergänzung um ein Baufenster von 8 m x 11 m und der gleichzeitigen Reduzierung des bestehenden Baufensters um ca. 6,30 m im Deckblattbereich (Flst. Nr. 1625/1) entsteht insgesamt keine Mehrversiegelung gegenüber den bisheri-

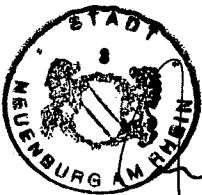
**BEGRÜNDUNG**

gen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wodurch sich keine Notwendigkeit ergibt den Eingriff durch entsprechende Festsetzungen auszugleichen, zu mindern oder zu ersetzen.

**6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Die Planänderung lässt wegen des geringen Umfangs keine weiteren städtebaulichen Auswirkungen erwarten.

Neuenburg am Rhein, den **15. Dez. 2003**



Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg  
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17  
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körper  
Barton  
Fahle ■

Der Planverfasser