

Stadt Neuenburg am Rhein
Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Malzacker-Ost“

Begründung Teil I
Städtebau

Stand: 21.05.2012

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

INHALT

1	Planungsanlass und -Ziel	3
2	Lage und Nutzung des Plangebiets.....	3
3	Verfahren	4
4	Flächennutzungsplan	4
5	Inhalte der Planung	5
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten	6
5.4	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	6
5.5	Überschreitungen der Baugrenzen	7
5.6	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	7
6	Örtliche Bauvorschriften	8
6.1	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.....	8
6.2	Gestaltung von Hauptgebäuden	8
6.3	Gestaltung von Nebengebäuden, Garagen und Carports	9
6.4	Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	9
6.5	Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen	10
6.6	Niederspannungsfreileitungen	10
7	Umweltbelange	10
7.1	Allgemeines	10
8	Immissionen durch den Ausbau der Rheintalbahn	11
9	Verkehrerschließung	11
10	Technische Ver- und Entsorgung	12
11	Leistungsrechte	12
12	Archäologisches Denkmal.....	12
13	Kosten.....	13
14	Städtebauliche Daten	13

1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Nach dem das Plangebiet „Malzacker-Süd“ fast vollständig bebaut ist und weiterhin in Steinenstadt ein gesteigertes Interesse insbesondere nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau besteht, soll nun der Bereich „Malzacker-Ost“ im Nordosten überplant werden.

Der heutige Siedlungsrand im Süden ist durch eine für Steinenstadt nicht typische Wohnbebauung mit 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern aus den 70er Jahren geprägt, welcher durch das Plangebiet nach Norden hin, nun siedlungsharmonisch abgerundet werden soll.

Die HAUPTerschließung erfolgt von der bestehenden Belchenstraße von Süden, über eine Ringstraße, die als Straße mit einseitigem Fußweg ausgebaut werden soll.

Entlang des landwirtschaftlichen Weges im Norden befindet sich eine Feldgehölzhecke, die in das Konzept integriert wird und gleichzeitig als Eingrünung des geplanten Wohngebiets zur freien Landschaft dient.

Nach gegenwärtiger Sicht werden mit der Planung folgende Einzelziele verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung insbesondere unter Berücksichtigung der angrenzenden, bestehenden Bebauung
- Verhinderung städtebaulicher Missstände durch ungeordnete Bebauung auf den einzelnen Grundstücken
- Ökonomische Erschließung über die bestehenden Straßen
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere auch im Übergang zur freien Landschaft

Insgesamt sollen mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Bereich insbesondere unter städtebaulichen, ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten nach den aktuellen Randbedingungen und Erkenntnissen zu entwickeln.

2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,28 ha befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Steinenstadt. Im Westen und Süden schließt bestehende Wohnbebauung, im Osten und Norden freie Landschaft in Form von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen an.

Das Plangebiet selber wird derzeit intensiv als Ackerfläche bewirtschaftet. Entlang des bestehenden landwirtschaftlichen Weges, der zugleich die Grenze zum Plangebiet im Norden darstellt, sind hochwertige Biotopstrukturen in Form einer Feldgehölzhecke vorhanden. Weitere lückenhafte Gehölzstrukturen befinden sich entlang der Johanniterallee, die im Osten an das Plangebiet angrenzt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung vom 31.01.2011. durch den Bebauungsplan „Malzacker-Ost“ wird ein Teilbereich des Bebauungsplans „Malzacker“ vom 10.03.1995 im Bereich der

Belchenstraße überlagert. Die Überlagerung wird im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

3 VERFAHREN

- | | |
|------------------------------|---|
| 11.10.2005 | Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Malzacker-Ost“ im Stadtteil Steinenstadt. |
| 02.11.2009 | Der Gemeinderat billigt den vorgelegten städtebaulichen Entwurf und beschließt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. |
| 30.11. bis
30.12.2009 | Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB |
| 11.12.2009 bis
29.01.2010 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping). |
| 31.01.2011 | Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtliche Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. |
| 21.02.2011 bis
21.03.2011 | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB |
| 24.02.2011 bis
31.03.2011 | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB. |
| 21.05.2012 | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Malzacker-Ost“ gem. § 10 BauGB als Satzung. |

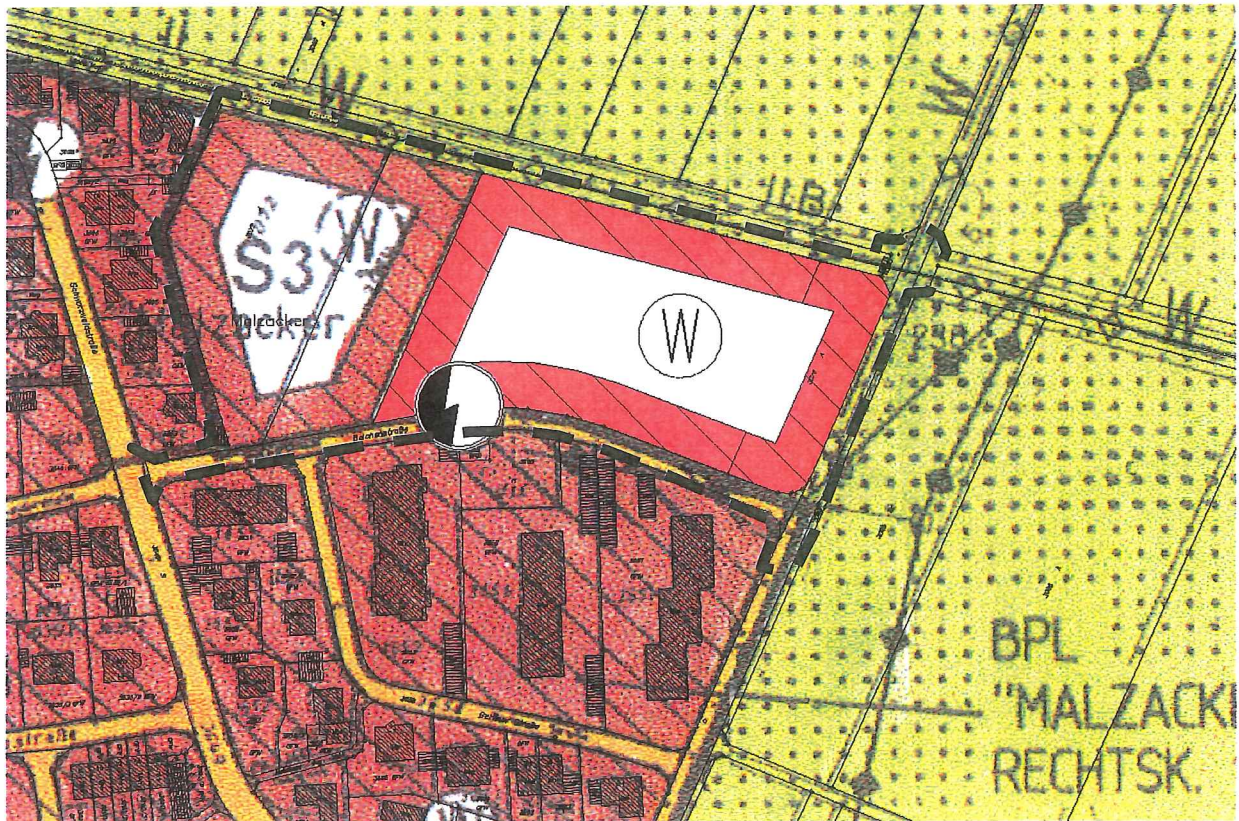
4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1999 stellt im Bereich des Bebauungsplangebietes im westlichen Teilbereich eine Wohnbaufläche und im östlichen Teilbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Damit ist der östliche Teilbereich nicht unmittelbar aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die notwendigen Änderungen erfolgten im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neuenburg am Rhein. Darin war sowohl der Änderungsbereich 3 „Malzacker-Ost“ als auch der Änderungsbereich 4, die Kompensationsfläche „Etzmatte“ enthalten. Das Verfahren ist abgeschlossen und die Flächennutzungsplanänderung wird dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt.

Der Bebauungsplan wird also zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein, so dass eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht erforderlich ist.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Einarbeitung der 4. Änderung (o.M.)



5 ART DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan enthält Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Damit enthält der Bebauungsplan die notwendigen planungsrechtlichen Qualifizierungsmerkmale und stellt einen „qualifizierten“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB dar.

6 INHALTE DER PLANUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und der geplanten Gebietscharakteristik werden allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Aus Gründen der gesamtörtlich gesehenen ungeeigneten Lage für diese Nutzung, hauptsächlich aber zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnruhe werden Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzung geprägt. Bei Schank- und Speisewirtschaften ist immer auch mit einem gewissen, durch Kunden verursachten An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen, wie auch Immissionen durch Kunden in den Abendstunden nicht auszuschließen sind.

Diese Nutzungen sollen daher eher im Ortskern untergebracht werden, der vom Plangebiet aus in fußläufiger Erreichbarkeit liegt.

Gartenbaubetriebe werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, um eine für diesen Bereich nichttypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Tankstellen sind im Plangebiet wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) ausgeschlossen. Ohnehin wäre eine solche Nutzung in dieser Ortsrandlage städtebaulich ungünstig platziert und würde unnötig Verkehr in das Wohngebiet ziehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Spannungsfeld zwischen freier Landschaft im Norden und bestehender 4-geschossiger Wohnbebauung im Süden, soll ein in der Höhe gestaffelter Übergang zum Ortsrand entstehen. Aus diesem Grund wurde das Plangebiet in zwei allgemeine Wohngebiete gegliedert. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, der sich im Wesentlichen aus den ersten zwei Baureihen entlang der Belchenstraße zusammensetzt, ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen (II) und einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m bzw. maximalen Gebäudehöhe von 12,00 m geplant. Für die übrige Bebauung zum Ortsrand, d.h. die Baureihe am nördlichen und östlichen Plangebietsrand (WA 2) sind ebenfalls zwei Vollgeschosse (II) vorgesehen, jedoch mit einer reduzierten Traufhöhe von maximal 4,50 m und einer Firsthöhe von maximal 9,50 m, so dass das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss untergebracht werden. Darauf wurde bereits in der Planzeichnung mit dem Einschrieb II (I+ID) hingewiesen.

Als Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden Werte mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 für diesen Standort als angemessen angesehen. Entsprechend den dargestellten Planungszielen wird auf die Ausweisung großer Baufenster verzichtet. Stattdessen werden grundstücksbezogene Einzelbaufenster festgesetzt. Der dem bestehenden Ort zugewandete Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA 1) soll eine höhere Dichte aufweisen als der Bereich am Ortsrand. Neben einer höheren Trauf- und Gebäudehöhe sind hier deshalb auch eine Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen, während am Ortsrand im WA 2 nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen.

Insgesamt berücksichtigen die festgesetzten Obergrenzen für Grund- und Geschossflächenzahlen im Plangebiet einerseits die Forderung des BauGB nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden, und ermöglichen andererseits eine angemessene Verdichtung, sowie die Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Freiflächenanteile.

6.3 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Um die Ausnutzung des Grundstücks mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wurde die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt. Daher sind in Einzelhäusern max. 3 Wohnungen, in Doppelhaushälften max. 2 Wohnungen zugelassen.

6.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Sicherung unversiegelter Gartenflächen und der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen im Wohngebiet wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig sind, wobei diejenige Erschließungsstraße maßgebend ist, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Um die Erschließungsstraßen von Verkehr

freizuhalten, wird weiter festgelegt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten müssen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass in der Regel vor jeder Garage ein Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt vorhanden ist.

Diese Regelung gilt nicht für Carports. Diese müssen von der jeweiligen Erschließungsstraße jedoch einen Sicherheitsabstand von mind. 1,0 m einhalten.

Da Carports planungsrechtlich nicht geregelt sind, werden sie in den Festsetzungen definiert als überdachte Stellplätze, die auf der Zufahrtsseite und mindestens einer weiteren Seite eine unverschließbare Öffnung aufweisen müssen.

Durch eine textliche Festsetzung wird darüber hinaus verdeutlicht, dass im gesamten Plangebiet Tiefgaragen zulässig sind.

Ebenfalls zum Schutz vor zu großer Versiegelung der Grünbereiche wird festgesetzt, dass Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig sind. Um jedoch Geräteschuppen oder Gartenlauben zuzulassen, wird bestimmt, dass Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der Baufenster zulässig sind. Des Weiteren dürfen auch ebenerdige Nebenanlagen (wie z.B. Schwimmbäder und Terrassen, die nicht mehr als 0,5 m über Straßenniveau liegen), außerhalb der Baufenster errichtet werden.

Damit der Straßenraum optisch nicht zu sehr durch Nebenanlagen eingeschränkt wird, müssen Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 2,50 m von den Erschließungsstraßen einhalten. Da es öfter vorkommt, dass Nebenräume (z.B. als Schuppen, oder Holzlagerraum) in Garagenbauten integriert werden, wurde festgesetzt, dass diese Abstandsregel auch für Nebenräume gilt, die im Zusammenhang mit einer Garage errichtet werden.

6.5 Überschreitungen der Baugrenzen

Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln und um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden, sind Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie Balkone und Erker auf einer maximalen Länge von 5,0 m um bis zu 1,50 m festgesetzt. Dachvorsprünge dürfen dagegen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten.

Um den solaren Energieeintrag zu fördern und auch um die Wohnqualität zu verbessern wird das sog. „Wintergartenprivileg“ in die Bauvorschriften aufgenommen. Dadurch wird bestimmt, dass Baugrenzen nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen, um bis zu 2,0 m überschritten werden dürfen. Um zu verhindern, dass die dadurch privilegierten Bauteile über die komplette Gebäudeseite errichtet werden, wurde festgesetzt, dass die Breite der Bauteile maximal 50% der jeweiligen Gebäudeseite betragen darf.

6.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um zu verhindern, dass die Gebäude auf Erdhügeln errichtet werden und da das Gelände weitgehend eben verläuft wird festgesetzt, dass Aufschüttungen eine Höhe von max. 0,50 m über der Oberkante der geplanten Straße erreichen dürfen. Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen wird weiter bestimmt, dass Abgrabungen nur bis zu 1,50 m unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 30% der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 m ab Hauskante zulässig sind. Dadurch wird das komplette „Freigraben“ von Unter-

geschossen wirksam verhindert und dennoch die Belichtung von Aufenthaltsräumen in den Untergeschossen ermöglicht.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Malzacker-Ost“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind dabei auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden, so dass bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück zwei Stellplätze erforderlich sind, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann.

Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit hier im ländlichen Raum nicht in der Lage das eigene Auto ganz zu ersetzen. Insofern erscheint es gerechtfertigt, die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl zu fordern.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht „öffentliche Parkzonen“ sein.

7.2 Gestaltung von Hauptgebäuden

Entsprechend dem Ortsbild, sind im Plangebiet die Hauptdächer überwiegend als Sattel- und/oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° auszubilden. Da als etwas modernerer Bauweise immer öfter auch flachgeneigte Zeltdächer von den Bauherren nachgefragt werden, wurden zumindest im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auch Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 25° zugelassen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2, das den Ortsrand markiert ist dies ausdrücklich nicht gewollt um das Erscheinungsbild harmonisch zu gestalten.

Um der zurzeit in Mode gekommenen „Farbenflut“ bei den Dacheindeckungen, die das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinträchtigen können, zu begegnen, wird geregelt, dass alle Dacheindeckungen mit Ziegel aus Ton oder Beton in roter bis brauner Tönung auszuführen sind. Dadurch soll, bei einer Vielzahl von zulässigen Fassaden-

farben, wenigstens die Dachlandschaft das Baugebiet optisch ruhig und als Einheit erscheinen lassen.

Die Errichtung von Dachaufbauten ist erst ab einer Dachneigung von 30° sinnvoll, weshalb hierfür diese Mindestdachneigung festgesetzt wird. Um Verunstaltungen der Dachlandschaft zu verhindern, müssen Dachaufbauten einen Abstand zu den Ortsgängen von mindestens 1,50 m und zum First von mindestens 1,0 m einhalten.

Um die Harmonie der Dachfläche und die Proportion der Gebäude nicht zu verunstalten, wird die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge beschränkt, sowie Mindestabstände zu Ortsgängen, First und Traufe festgesetzt.

Zwecks eines einheitlichen Erscheinungsbildes wurde geregelt, dass die Dächer von Doppelhäusern die gleiche Dachform aufweisen müssen und die Dachneigung anzugleichen ist. Um diesen unbestimmten Rechtsbegriff zu erläutern wurde geregelt, dass eine Angleichung eine Abweichung der Dachneigung von maximal 3° zulässt.

Zur Verdeutlichung, dass die Stadt Neuenburg am Rhein den Einsatz von Solartechnik befürwortet, wurde ausdrücklich aufgenommen, dass Anlagen, die der Energiegewinnung dienen bei allen Dachneigungen gestattet sind, jedoch zum Schutz der umliegenden Gebäude aus blendfreien Materialien herzustellen sind.

7.3 Gestaltung von Nebengebäuden, Garagen und Carports

Um ein homogenes Ortsbild zu gewährleisten, gelten für Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports weitgehend die gleichen Dachformen und –neigungen wie für Hauptgebäude. Diese sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° oder als Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20-25° herzustellen. Die etwas geringeren Dachneigungen werden bei Garagen und Nebenanlagen zugelassen, da diese Gebäude keinen nutzbaren Dachraum benötigen. Aus diesem Grund werden Garagen, Carports und Nebengebäude auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 7° Dachneigung zugelassen, allerdings nur mit Begrünung.

7.4 Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,8 m und zu den anderen Grundstücksgrenzen von 1,80 m, bezogen auf die Straßenoberkante, aufgenommen. Maschendraht und Drahtzäune werden nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht wurde als wohngebietsuntypisches Material und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Da aus Gründen einer sparsamen Erschließung im Plangebiet weitgehend nur ein einseitiger Gehweg vorgesehen ist, wurde festgesetzt, dass bei Grundstücken, die nicht direkt an einen Gehweg grenzen, die Einfriedigungen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen (Schrammbord) einhalten müssen.

Weiter wird aus gestalterischen und ökologischen Gründen bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind.

7.5 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ farblich an die dahinterliegende Gebäudefläche bzw. Dachfläche anzupassen sind. Dadurch wird erreicht, dass sich die eher als gestalterisch störend empfundenen „Satellitenschüsseln“ in ihrer Erscheinung dem Hauptgebäude unterordnen.

7.6 Niederspannungsfreileitungen

Die Stadt strebt aus städtebaulichen Gründen in sämtlichen neuen Baugebieten eine unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen an, um die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen und Masten sowie die hiermit verbundene Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu vermeiden. Die Stadt verkennt zwar nicht, dass eine unterirdische Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen für die zuständigen Versorgungsträger mit Mehrkosten verbunden ist. Zugleich berücksichtigt die Stadt aber die in § 68 Abs. 3 TKG zum Ausdruck kommende Wertung, wonach die unterirdische Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen dem zuständigen Versorgungsträger in Neubaugebieten in der Regel zumutbar ist. Dies gilt nach dem Wortlaut von § 68 Abs. 3 TKG unterschiedslos für sämtliche Neubaugebiete. Unter Bezugnahme auf diese Wertung will die Stadt auch im hier zu entwickelnden Wohnbaugebiet eine städtebaulich attraktive Gestaltung erreichen.

Die Stadt verkennt außerdem nicht, dass der Wortlaut von § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB es auf den ersten Blick nur erlaubt, die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen festzusetzen. Eine Festsetzung der exakten Lage der Leitungstrassen ist jedoch städtebaulich nicht erforderlich. Zwar sind die Versorgungsträger nicht Eigentümer sämtlicher für die Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen in Betracht kommender Trassen. Neue Versorgungsanlagen und -leitungen werden jedoch üblicherweise unter den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Hierfür bestehen außerdem gesetzliche Nutzungsrechte der Versorgungsträger (z.B. § 68 Abs. 1 TKG).

8 UMWELTBELANGE

8.1 Allgemeines

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist, wenn bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange von Natur und Landschaft sind hierbei in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen.

Grundsätzlich sind unvermeidbare Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Boden
- Wasser
- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Luft und Geländeklima
- Landschaftsbild/Erholungsfunktion/Wohnfunktion

Nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist für Vorhaben bzw. Bebauungspläne ein Umweltbericht zu erstellen, in welchem aufgrund der Umweltprüfung (UP) nach § 2 Abs. 4 BauGB die zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Ein nach den rechtlichen Vorgaben vollständiger Umweltbericht sowie ein integrierter grünordnerischer Beitrag mit einer detaillierten Eingriffs- Ausgleichsbilanz wurde für den Entwurf der Offenlagefassung erarbeitet. Der Umweltbericht stellt Teil II dieser Bebauungsplanbegründung dar.

9 IMMISSIONEN DURCH DEN AUSBAU DER RHEINTALBAHN

Im Rahmen der Planfeststellung für den Aus- und Neubau der Bahnstrecke Karlsruhe – Basel Planfeststellungsabschnitt 9.1 Schliengen- Eimeldingen (Anlage 20 Blatt 1b von 3 „Schallsituation Prognose Nacht mit Lärmschutzmaßnahmen“) wurde festgestellt, dass im östlichen Teilbereich des Bebauungsplangebiets „Malzacker-Ost“ die Nachtisophone von 49 db(A) überschritten wird und daher Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen nach der 24. Bundesimmissionsschutzverordnung bestehen. Die Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Gebäude können nur in Form des Einbaus von Lärmschutzfenstern erfolgen.



(Ausbau und Neubaustrecke Karlsruhe-Basel, PfA 9.1 Schliengen-Eimeldingen, Anlage 20, Blatt 1b von 3)

10 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich von Steinenstadt. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die L 134 und von dort aus über die Hauptstraße und die Schwarzwaldstraße, welche die Hauptsammelstraße bildet. Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt direkt über die Belchenstraße über eine Ringstraße mit Gehweg. Diese Straße mit einer Breite von 5,80 m soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

11 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung kann durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

Die Entwässerung des Gebiets ist im modifizierten Trennsystem vorgesehen. Eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser wurde geprüft. Es sind jedoch bindige Deckschichten vorhanden deren Durchdringung aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet (Zone IIIa) nicht zulässig ist. Daher wurde eine erneute Kanalnetzberechnung für Steinenstadt unter Berücksichtigung des geplanten Baugebiets Malzacker-Ost durchgeführt. Die Berechnung hat ergeben, dass die zusätzliche Belastung der bestehenden Kanalisation so gering ist, dass keine Aufdimensionierungen der bestehenden Kanäle und keine Retentionszisternen im Baugebiet erforderlich sind. Das Niederschlagswasser wird außerhalb des Ortes Steinenstadt in einer zentralen Anlage zur Versickerung gebracht.

Die elektrische Versorgung des Baugebiets kann aus den bestehenden Trafostationen „Malzacker“ und „Schwarzwaldstraße“ erfolgen.

Eine Versorgung mit Erdgas ist aus dem bestehenden Leitungsnetz heraus über die Belchenstraße und die Schwarzwaldstraße bei entsprechender Nachfrage möglich.

12 LEITUNGSRECHTE

In der öffentlichen Grünfläche entlang des nördlichen Plangebietsrandes verläuft eine vom Zweckverband Gruppenwasserversorgung Hohlebach-Kandertal und dem Zweckverband Südliches Markgräflerland gemeinsam genutzte Förderleitung DN 300 sowie ein Steuerkabel. Für die vorhandene Leitung wurde in der Planzeichnung ein entsprechendes Leitungsrecht eingetragen, das den Bestand der Leitung sichern soll.

Da ein im Bebauungsplan eingetragenes Leitungsrecht, das Rechts selbst nicht begründet, wird auf die Notwendigkeit einer späteren dinglichen Sicherung ergänzend zur Darstellung im Bebauungsplan hingewiesen.

13 ARCHÄOLOGISCHES DENKMAL

Unmittelbar östlich des Planungsgebietes liegt eine römische Siedlung im Gewann „Unter den vierzehn Jauchert“, § 2 DSchG, die Ausdehnung ist unbekannt. Der vom Denkmalamt definierte Bereich in dem die Siedlung liegt wurde als archäologisches Kulturdenkmal in den Plan nachrichtlich übernommen.

In die Bauvorschriften wurde aufgenommen, dass das Regierungspräsidium, Referat 26, Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, mind. 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten schriftlich zu unterrichten ist. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Auf welche Weise (zahnloser Böschungslöffel oder Planierraupe) und auf welche Tiefe der Oberbodenabtrag erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen.

Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirma) notwendig.

14 KOSTEN

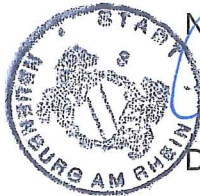
Verkehrsanlagen (inkl. Beleuchtung)	ca. 600.000
Schmutzwasserkanal inkl. Hausanschlüsse	ca. 240.000
Wasserversorgung	ca. 122.000

15 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs ca. 22.823 m²

davon:

- Allgemeines Wohngebiet WA ca. 16.167 m²
- Straßenverkehrsflächen (Bestand) ca. 2.415 m²
- Straßenverkehrsflächen incl. Gehwege (Planung) ca. 2.105 m²
- öffentliche Grünflächen ca. 2.094 m²
- Fläche für Versorgung (Trafostation) ca. 42 m²



Neuenburg am Rhein, den **21.05.12**

Der Bürgermeister

fsp.stadtplanung
Fairle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg

Der Planverfasser