

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Planänderung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253, zuletzt geändert durch Art.1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 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 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

2 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung erfolgte im Bereich des Grundstücks 4483/56 eine Änderung der bisherigen Grundstücksgrenzen. (Aufteilung des Grundstücks in die Flst.-Nr. 4483/56, 4483/75 und 4483/68). Nach Vollzug der neuen Grenzregelung soll nun eine Bebauungsplanänderung erfolgen. Die Grundstücke liegen innerhalb des Bebauungsplans „Sandroggen“, der bisher einmal geändert wurde. Anlass zur Planänderung ist eine Bauvoranfrage für das Grundstück 4483/68. Die jeweiligen Abstände der Baugrenzen zur Erschließungsstraße bedürfen im Sinne einer angemessenen Nutzung der Grundstücke der planungsrechtlichen Aktualisierung.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches umfaßt den größtenteils noch unbebauten Bereich westlich der Erschließung „Gottlieb-Daimler-Straße“ zwischen Fischerstraße und Freudenberger Straße.

3 PLANUNGSINHALTE

Die Planänderung sieht im genannten Änderungsbereich eine Erweiterung des Baufensters vor. Der Abstand zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze wird von 7 m auf 2,50 m reduziert. Um eine einheitliche Bauflucht zu erreichen wird der gesamte Bereich entlang der westlichen Gottlieb-Daimler-Straße zwischen Fischerstraße und Freudenberger Straße in die Änderung miteinbezogen.

Dadurch soll eine sinnvolle, eigenständige gewerbliche Nutzung des neuen Grundstücks 4483/68 ermöglicht, und außerdem überbaubare Flächen der betreffenden Grundstücke geschaffen werden, die eine bessere Ausnutzung der Grundstücke erlauben und damit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleisten.

Die Bebauungsvorschriften werden für den Bereich der 2. Änderung (siehe Deckblatt) zusätzlich ergänzt. Sie werden werden nachfolgend begründet.

4 GRÜNORDNUNG

4.1 Allgemeines

Nach der Neufassung des § 8a Bundesnaturschutzgesetz durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung unmittelbar.

Sind durch die 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), (6) BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Landschaftsbild
- Wasserhaushalt
- Arten- und Biotopschutz
- Klima und Luft

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen bereits überplanten Innenbereich. Es entstehen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nur geringfügige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Durch das erweiterte Baufenster wird durch die Überbauung allerdings die Bodenstruktur (Inanspruchnahme bisher unbebauter Böden) sowie der Wasserhaushalt (fehlende Speicherkapazität des versiegelten Bodens) beeinträchtigt. Zur Minderung dieser Beeinträchtigungen werden Festsetzungen in den folgenden Bereichen getroffen.

4.2 Pflanzgebote, Grün- und Freiflächen

Ein Ausgleich für den teilweise entfallenen Grünraum soll durch die Festsetzung von je einem hochstämmigen Laubbaum pro 300 m² Grundstücksfläche geschaffen werden.

4.3 Boden und Wasserhaushalt

Durch die Änderung des Bebauungsplans kommt es zur Beeinträchtigung der innerhalb des Plangebiets gelegenen Böden und - im selben Zusammenhang - kann auch eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts erwartet werden. Ein Ausgleich dieser Beeinträchtigungen ist nur eingeschränkt möglich, weshalb die entsprechenden Festsetzungen zur Verringerung des Regenwasserabflusses getroffen werden.

Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung

Die privaten Verkehrsflächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege etc.) dürfen nur aus wasserdurchlässigem Material, (z.B. Pflasterbelag mit Fugen, Kies und Schotterrasen) hergestellt werden. Eine Ausnahmeregelung ist nur möglich, wenn zwingende funktionale Gründe oder Gründe des Grundwasserschutzes eine versiegelte Oberfläche notwendig machen (z.B. Flächen mit intensivem Lieferverkehr, Abstellflächen für LKW).

5 VERFAHREN

Verzicht auf Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete erwartet, da lediglich eine bereits geplante Industriegebietsnutzung geringfügig erweitert wird. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Deshalb wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB abgesehen und gleich das Offenlageverfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB durchgeführt.

Verfahrensschritte

- 25.10.1996 *Gemeinderat:* Beschluß der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“. Beschluß des Offenlageverfahrens gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB.
- 24.06.1996-
24.07.1996 *Verfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB:* Offenlage des 2. Änderungsplanes.
- 25.11.1996 *Gemeinderat:* Beschluß der Anregungen und Bedenken aus der Offenlage. Beschluß der Satzung über das 2. Änderungsverfahren.

6 ÜBEREINSTIMMUNG

Der ursprüngliche Bebauungsplan stimmt mit den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Neuenburg am Rhein überein, somit ist auch die Planänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die für die Bebauung notwendige Neuordnung des Grundeigentums wurde bereits vollzogen. Die Planänderung führt wegen des geringen räumlichen Umfangs zu keinerlei schwerwiegenden Auswirkungen, da eine weitere Grundstücksumlegung nicht erforderlich ist und im übrigen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans weitgehend unverändert bleiben. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sandroggen“ treten mit den sich aus dem Satzungstext und der zeichnerischen Darstellung ergebenden Änderungen für den Änderungsbereich in Kraft.

Stadt Neuenburg am Rhein, den 25. 11. 96



[Handwritten signature]
Der Bürgermeister
(Schuster)

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körber • Barton • Fahle
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN
SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17
[Handwritten signature]
Der Planverfasser

Anzeige bestätigt

26. Nov. 1997

Friedrichshafen
Landratsamt Ulm, Ostalbkreis, Ostwürttemberg



Renneisen
Brenneisen

Ausgefertigt Neuenburg am Rhein, 11.12.1997

Joachim Schuster

Joachim Schuster
Bürgermeister