

## **1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL**

Der Bebauungsplan „Mühleköpfe-Süd“ in der Stadt Neuenburg am Rhein wurde am 01.08.1968 rechtskräftig und seit dem fünfmal punktuell geändert. Das Wohngebiet ist vollständig bebaut und liegt relativ zentrumsnah. Der Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 4724/4 ist an die Stadt herangetreten, mit dem Wunsch sein bestehendes Wohnhaus zu erweitern und dadurch das, aus heutiger Sicht, relativ große Grundstück besser nutzen zu können.

Aus den vorgelegten Plänen ist ersichtlich, dass die bestehende Doppelgarage an der östlichen Grundstücksgrenze abgerissen werden soll, um Platz für eine Hauserweiterung mit vorgelagerter Einzelgarage zu errichten. Hinter dem Erweiterungsbau ist an der rückwärtigen Grundstücksgrenze ein Carport geplant. Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Mühleköpfe-Süd“ und kann auch nicht im Wege der Befreiung zugelassen werden. Der Grundstückseigentümer hat daher die Änderung des Bebauungsplans beantragt.

Das bisher vorhandene Wohnhaus weist im Vergleich mit den umgebenden Gebäuden eine relativ kleine Kubatur auf, so dass eine Erweiterung des Gebäudes sich in die bestehende städtebauliche Struktur einpasst. Eine bessere Ausnutzung des Grundstücks stellt eine ökologisch sinnvolle Nachverdichtung dar und ist im Sinne des Flächensparziels erwünscht. Stadtplaner und Gemeinde haben das Vorhaben geprüft und befürworten die Änderung des Bebauungsplans.

Aus Anlass der Planänderung sollen auch die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Mühleköpfe-Süd“ auf die Grundlage der aktuellen Landesbauordnung gestellt werden, da Gestaltungsfestsetzungen, die als Festsetzungen eines Bebauungsplans erlassen wurden seit der LBO-Änderung 1995 nicht mehr im Rahmen von punktuellen Änderungen übernommen werden können. Die 6. Bebauungsplanänderung soll daher zum Anlass genommen werden, die örtlichen Bauvorschriften für den gesamten Bereiche „Mühleköpfe-Süd“ neu zu erlassen.

## **2 LAGE DES PLANGEBIETS**

Das Baugebiet „Mühleköpfe-Süd“ befindet sich nordwestlich der Innenstadt und wird begrenzt durch die B 378 im Osten, den Wuhrolochpark im Süden, die Westtangente im Westen und die Straße „Im Mühleköpfe“ im Norden. Das betreffende Grundstück Flst.Nr. 4724/4 befindet sich in der Colmarer Straße Hausnr. 2 und hat eine Größe von über 1100 m<sup>2</sup>.

Die genaue Lage des Deckblattbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **3 VERFAHREN**

12.03.2012	Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans „Mühleköpfe-Süd“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet „Mühleköpfe-Süd“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Beschluss zur Durchführung der Offenlage
20.03.2012 bis 02.05.2012	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

**BEGRÜNDUNG**

Seite 2 von 6

02.04.2012 bis  
02.05.2012 Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB

21.05.2012 Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 6. Änderung des Bebauungsplans „Mühleköpfe-Süd“ und die örtlichen Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet „Mühleköpfe-Süd“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

Das vorliegende Verfahren wird im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a 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.

4

**ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN FÜR DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN**

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

Die Bebauungsplanänderung dient einem innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichem Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Die Bebauungsplanänderung eröffnet gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan die Möglichkeit einer höheren Ausnutzung des Grundstücks und dient somit der Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des BauGB 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.

Ferner war zu prüfen ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird um den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zu umgehen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung besteht lediglich aus einer auf nur ein Grundstück bezogenen Änderung, die in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung steht.

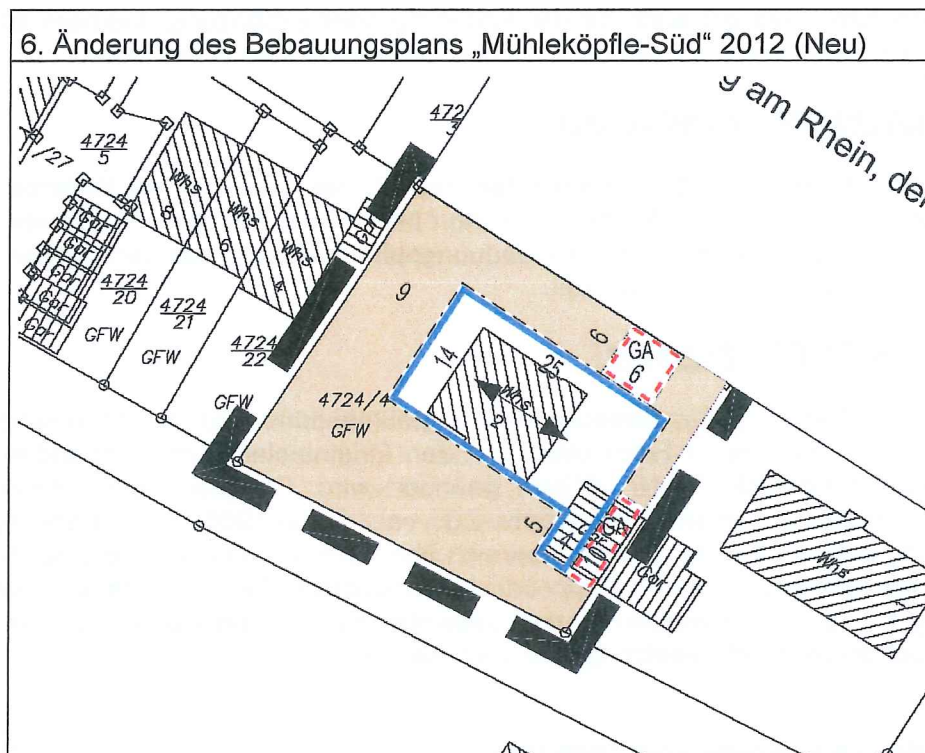
Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 74 Abs. 7 LBO richtet sich das Verfahren für den Erlass örtlicher Bauvorschriften, die zusammen mit einem Bebauungsplan oder einer anderen städtebaulichen Satzung nach dem Baugesetzbuch beschlossen werden, in vollem Umfang nach dem für den Bebauungsplan oder die sonstige städtebauliche Satzung geltenden Vor-





**BEGRÜNDUNG**



Die Planzeichnung des bisherigen Bebauungsplans „Mühleköpfe-Süd“ sah bisher auf dem Grundstück ein zusammenhängendes Baufenster mit einer Größe von 12,0 m x 20,5 m vor. An der Colmarer Straße war ein Garagenbaufenster im südwestlichen Bereich des Grundstücks vorgesehen. Ein damals auf dem benachbarten, und heute nicht mehr vorhandenen Grundstück Flst.Nr. 4724/1, festgesetztes Garagenbaufenster gehört heute zum Grundstück 4724/4. Hier wurde die bestehende Doppelgarage errichtet, die im Zuge der Baumaßnahme abgerissen werden soll.

Die aktuelle Planung des Bauherren sieht einen Anbau an der östlichen Seite des bestehenden Wohnhauses vor. Zu diesem Zweck wird das bisherige Baufenster auf eine Größe von 14 m x 25 m vergrößert, wobei der bisherige Abstand des Baufensters von 9,0 m zur westlichen Grundstücksgrenze beibehalten wird. In dem zur Colmarer Straße vorspringenden Teil des Baufensters ist eine Einzelgarage vorgesehen, deren Dach als Terrasse genutzt werden soll. Um hier nicht mit Überschreitungsregelungen arbeiten zu müssen, wurde das Baufenster auf die geplante Garage ausgedehnt. Vorgesehen ist ferner ein Doppelcarport im rückwärtigen Bereich des Grundstücks, für das eine Garagenzone eingezeichnet wurde, da Carports planungsrechtlich nicht definiert sind.

Im ursprünglichen Bebauungsplan von 1968 wurde sowohl bei den Wohngebäuden als auch bei den Garagen mit der Festsetzung von Baulinien gearbeitet, was aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß erscheint. Die Stadt Neuenburg am Rhein hat bereits bei den bisherigen punktuellen Änderungen in den jeweiligen Deckblattbereichen auf die Anwendung von Baulinien verzichtet. Daher soll auch im vorliegenden Deckblattbereich die überbaubare Fläche nur mithilfe von Baugrenzen definiert werden. Da mit der beabsichtigten Einzelgarage und der neuen Garagenzone im rückwärtigen Grundstücksbereich ausreichende Möglichkeiten für die Errichtung von Garagen und Carports gegeben sind, soll die bisherige Garagenzone im südwestlichen Grundstücksbereich entfallen.



**BEGRÜNDUNG**

Seite 5 von 6

Die Nutzungsschablone für dieses Grundstück bleibt unverändert erhalten und sieht die Zuordnung zum reinen Wohngebiet WR mit zwei zulässigen Vollgeschossen (II), eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4, eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,7 sowie die offene Bauweise vor.

**7 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT UND DES KLIMASCHUTZES**

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden, die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Abwägung zu berücksichtigen. Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich im Wesentlichen um einer Vergrößerung der überbaubaren Fläche um eine bessere bauliche Ausnutzung des Grundstücks im Sinne eine Nachverdichtung zu erreichen. Die Nachverdichtung im Bestand ist ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt den Flächenverbrauch an den Ortsrändern zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung an den Ortsrändern und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus.

Mit der Änderung ist darüber hinaus keine Erhöhung der Versiegelung verbunden, da lediglich die überbaubare Fläche vergrößert wird. Die Versiegelung wird aber regelmäßig durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt, die im vorliegenden Fall unverändert bleibt.

Darüber hinaus ist durch die vorgegebene Dachneigung und Firstrichtung eine Ausrichtung der Dachfläche nach Südwesten vorgegeben, die sich für die Errichtung von Solaranlagen (Fotovoltaik, Solarthermie) eignet.

**8 ERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „MÜHLEKÖPFLE-SÜD“**

Für den zeichnerischen Änderungsbereich war zu prüfen, ob die im Bebauungsplan geltenden „Festsetzungen zur Baugestaltung“ aus dem Bebauungsplan von 1968 zur Anwendung kommen können. Die bisherigen, aus heutiger Sicht, als „örtlichen Bauvorschriften“ zu betrachtenden Regelungen wurden jedoch als „Festsetzungen“ erlassen, was seit der Novellierung der LBO 1995 nicht mehr zulässig ist. Da die Gestaltungsregelungen als Festsetzungen erlassen wurden, können diese nicht für den Änderungsbereich übernommen werden. Deshalb war es im Rahmen der 6. Änderung notwendig die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen (§§ 11 bis 13 der Bauvorschriften vom 01.08.1984) außer Kraft zu setzen und insgesamt neue örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage der derzeit gültigen LBO 1995 zu erlassen.

Um diese Regelungen auf die Grundlage der LBO 1995 zu stellen, werden die Gestaltungsreglements inhaltlich den bisherigen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften angeglichen, aber als eigenständige örtliche Bauvorschriften erlassen. Um nicht bei jeder zukünftigen Bebauungsplanänderung erneut vor diesem Problem zu stehen, sollen die örtlichen Bauvorschriften nicht nur für den Änderungsbereich der 6. Änderung sondern gleich für das gesamte Bebauungsplangebiet „Mühleköpfe-Süd“ neu erlassen werden. Insofern soll auch die Außerkraftsetzung der bisherigen gestalterischen Festsetzungen der §§ 11 bis 13 für den gesamten Bereich des Bebauungsplans gelten. Insgesamt hat diese Vorgehensweise den Vorteil, dass die örtlichen Bauvorschriften dann bei künftig anstehenden Änderungen oder Erweiterungen unverändert für die jeweiligen Deckblattbereiche übernommen werden können.

**Gestaltung der Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**



## BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 6

Die Regelung, dass die Dächer der Haupt- und Nebengebäude im Plangebiet als Sattel- oder Walmdächer auszuführen sind, wurde aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Der Bereich der zulässigen Dachneigungen für die Hauptgebäude von bisher 20°- 45° wurde aus bisherigen punktuellen Änderungen übernommen und spiegelt die Bandbreite der Dachneigungen der bestehenden Bebauung wieder.

Da bei Garagen, Carports und Nebenanlagen der Dachraum oft nicht nutzbar ist oder nicht benötigt wird, sind für diese Gebäude auch Flachdächer zulässig, wenn diese mit einer Dachbegrünung versehen werden. Eine Dachbegrünung ist nicht erforderlich bei Dächern von Garagen, Carports und Nebenanlagen, die als Terrassen oder Balkone genutzt werden. Damit wird den Bauherren eine größere Bandbreite in der Gestaltung der Dächer ermöglicht und gleichzeitig ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und der Regenrückhaltung geleistet.

Wellfaserzement und Bitumenbahnen werden als ortsuntypische Dacheindeckungsmaterialien nicht zugelassen.

### **Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

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.

### **Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind.

### **Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedigungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,8 m bezogen auf die Gehweg- bzw. Straßenoberkante, aufgenommen. Aus gestalterischen Gründen werden Maschendrahtzäune und sonstige Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Drahtzäune ohne Hinterpflanzung wirken oft kalt und nüchtern und würden das Straßenbild beeinträchtigen. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten, damit diese im Straßenbild nicht zu massiv in Erscheinung treten. Die Verwendung von Stacheldraht bei Einfriedigungen wird als völlig ortsuntypisch abgelehnt.

Stadt Neuenburg am Rhein, den

21.05.12

fsp.stadtplanung

Fähle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwarzenbergstr. 2, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



Der Bürgermeister

Der Planverfasser