

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die auf den Grundstücken in der Schießgasse im Stadtteil Grißheim vorhandenen Gebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen. Die Eigentümer möchten daher gerne die zwei bestehenden Wohnhäuser und einen Schuppen entfernen und durch einen Neubau mit Garage ersetzen. Durch die heutigen Rahmenbedingungen mit knapper werdendem Bauland begünstigt, sind Wünsche der Grundstückseigentümer nach einer Neubebauung und einem zusätzlichen Bauplatz im Bestand an den Ortschaftsrat herangetragen worden. Der Ortschaftsrat Grißheim und der Gemeinderat haben die Situation diskutiert und die Schaffung von Baurecht im vorgesehenen Umfang prinzipiell befürwortet.

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Antrag der Grundstückseigentümer der Grundstücke Flst.Nrn. 100 bis 103. Die Eigentümer beabsichtigen im südlichen Bereich (Flst.Nrn 101, 102 und 103) die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage. Zusätzlich soll auf dem nördlich gelegenen Grundstück (Flst.Nr. 100) eine Baumöglichkeit für ein schmaleres Wohnhaus geschaffen werden. Die auf diesem Grundstück bereits vorhandenen Garagen, Carports und Stellplätze sollen erhalten werden.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar im Ortskern des Stadtteils Grißheim nur ca. 60 m vom Rathaus entfernt und liegt gleichzeitig am westlichen Ortsrand. Die verkehrlich und technische Erschließung ist grundsätzlich vorhanden.

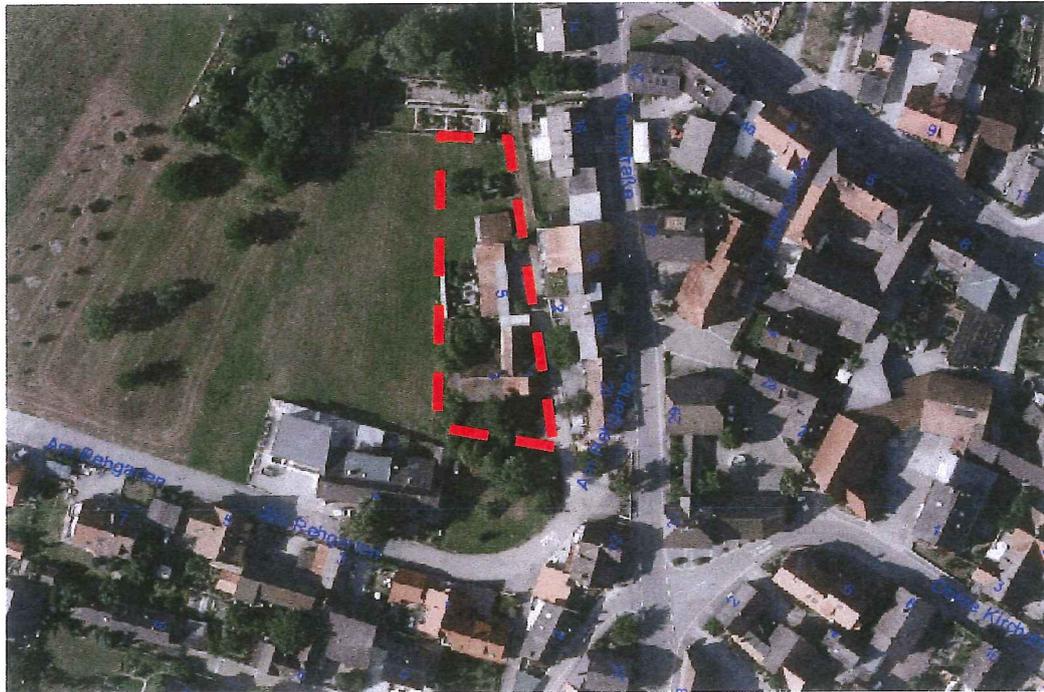
Da es zunehmend schwieriger wird, neues Bauland in bisher unbebauten Bereichen auszuweisen, eine Nachverdichtung im Bestand ökologisch sinnvoll ist und den Verbrauch freier Landschaft eindämmt, wurde, einhergehend mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, vom Ortschaftsrat am 22.11.2011 und vom Ausschuss für Umwelt und Technik am 14.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans „Schießgasse“ empfohlen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden. Ferner soll der Bebauungsplan den Stadtteil Grißheim als Wohnstandort stärken und durch die Neuansiedlung von Bewohnern zur Auslastung der örtlichen Infrastruktur (Kindergarten, Läden, Dienstleistungen) beitragen.

### **1.2 Lage und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt westlich des Ortskerns des Stadtteils Grißheim der Stadt Neuenburg am Rhein in der Schießgasse und umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 100 bis 103. Insgesamt ergibt sich für den Bebauungsplan eine Fläche von 1.481 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen der Diskussion um die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde auch der Wunsch an den Ortschaftsrat herangetragen, das Plangebiet in westlicher Richtung auszudehnen. Dies wird allerdings kritisch gesehen, denn aus heutiger Sicht ist noch unklar, wie die Fläche verkehrlich erschlossen werden kann, zum anderen sind diese Flächen noch nicht im Flächennutzungsplan als Bauflächen vorgesehen. Hierfür müsste also der Flächennutzungsplan geändert und die Bedarfsfrage aufgearbeitet werden. Um die Realisierung des Vorhabens an der Schießgasse nicht durch diese Fragen zu verzögern, sollen zunächst nur die Flächen in der Schießgasse, die bereits im Flächennutzungsplan enthalten sind in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die weitere Entwicklung in Richtung Westen ist im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu prüfen.



### 1.3 Beschleunigtes Verfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Der Bebauungsplan „Schießgasse“ dient der Nachverdichtung und liegt im bebauten Bereich von Grißheim, so dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben sind. Zwar liegt der nördliche Teilbereich nicht vollständig im bereits bebauten Bereich, dieser ist jedoch durch die südlich angrenzende Bebauung sowie die starke bauliche Prägung der angrenzenden Bebauung im Osten sowie der kleingärtnerischen Nutzung im Norden deutlich geprägt, so dass trotz der Lage auch in diesem kleinen Teilbereich von einer Innenentwicklung ausgegangen werden kann. Die Voraussetzungen für die Erlassung einer Ergänzungs-/ Einbeziehungssatzung wären damit ebenfalls gegeben, so dass auch von diesem Ansatz die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig ist.

Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m<sup>2</sup>

unterschreitet. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1.481 m<sup>2</sup> und setzt eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 fest. Daher liegt die Größe der maximal überbaubare Fläche von ca. 592,4 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des im Gesetz angegebenen Schwellenwertes.

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 und artenschutzrechtliche Belange durch die Planungen nicht berührt werden.

Das FFH-Gebiet „Markgräfler Rheinebene von Neuenburg bis Breisach“ und das Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Breisach-Neuenburg“ liegen ca. 400 m in südwestlicher Richtung entfernt. Der bestehende Ort Grißheim reicht mit seinen Siedlungsbereichen und dem Sportplatz deutlich näher an die Schutzgebiete, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes durch den vorliegenden Bebauungsplans nicht erkennbar sind.

Durch das geplante Vorhaben wird auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich von Neuenburg am Rhein geschaffen und damit den Flächensparzielen der Landesregierung Rechnung getragen.

Im Sinne der Kumulationsregelung anzurechnende Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung aufgestellt werden, gibt es nicht, so dass auch hier die Zulässigkeit des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB gegeben ist.

Der Bebauungsplan kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

#### **1.4 Verfahrensablauf**

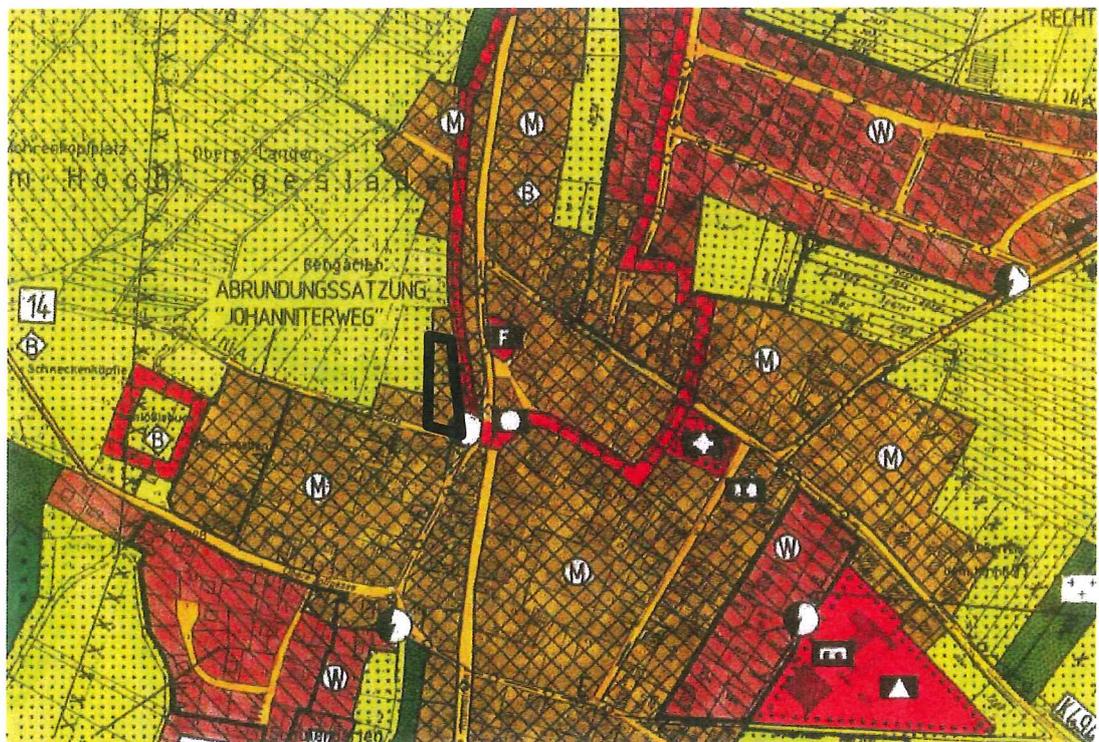
- |                            |   |
|----------------------------|---|
| 18.04.2012                 | Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schießgasse“ im Stadtteil Grißheim.   |
| 18.04.2012                 | Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Bebauungsplanentwurf und beschließt die Offenlage gem. § 3 (2) und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen. |
| 21.05.2012 -<br>21.06.2012 | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.  |
| 10.05.2012 -<br>22.06.2012 | Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.   |
| 23.07.2012                 | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schießgasse“ im Stadtteil Grißheim gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.    |

## 2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1999 stellt im Bereich des Bebauungsplangebietes Mischbaufläche dar. Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet fest und ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht beeinträchtigt wird. Da die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen im Wesentlichen bereits vorhanden sind, ist eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht zu befürchten. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (o.M.)**



## 3 INHALTE DER PLANUNG

### 3.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der geplanten Nutzung mit Wohngebäuden und der Charakteristik der umgebenden Bestandsbebauung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um das geplante Wohngebiet nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und eine gewisse Wohnruhe zu gewährleisten sollen Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen werden. Die genannten Nutzungen sind aufgrund der geringen Größe und des Zuschnitts des Plangebiets schon flächenmäßig nicht unterzubringen und würden in diesem Bereich ortsplanerisch nicht richtig platziert sein. Die relativ

enge Schießgasse wäre auch nicht geeignet Nutzungen mit größerem verkehrlichem Aufkommen zu bewältigen. Tankstellen sind im Plangebiet wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) ausgeschlossen.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m bei zwei Vollgeschossen zulässig. Eine zweigeschossige Bebauung entspricht dem vorhandenen Ortscharakter und berücksichtigt eine angemessene Nutzbarkeit des Grundstücks. Eine Erhöhung der Traufe um bis zu 1,5 m ist dann zulässig, wenn das Grundstück mit einem Wohngebäude mit einem Pultdach errichtet wird. Durch diese zusätzliche Festsetzung kann auch bei einem Gebäude mit Pultdach ein angemessenes Raumkonzept umgesetzt werden, so dass eine attraktive zweigeschossige Bebauung möglich ist.

Für die beiden geplanten Wohnhäuser wurde jeweils ein eigenes Baufenster festgesetzt. Das Baufenster im südlichen Bereich ermöglicht eine Bebauung von maximal 12,5 m x 16,5 m während das nördlich gelegene Baufenster aufgrund des schmal zulaufenden Grundstücks nur noch ein Maß von 9,0 m x 17,0 m aufweist. Durch die Festsetzung, dass eine Bebauung nur in Form von Einzel- oder Doppelhäusern zulässig ist, verbunden mit den nach der Landesbauordnung einzuhaltenden Grenzabständen ist eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet. Als Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurden im Plangebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 als angemessen angesehen.

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 eine angemessene Verdichtung, andererseits die Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Freiflächenanteile.

### **3.2 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 im Plangebiet die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt. Daher sind im allgemeinen Wohngebiet in Einzelhäusern max. 3 und in Doppelhaushälften maximal 2 Wohnungen zugelassen.

### **3.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Zur Sicherung unversiegelter Gartenflächen und der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen im allgemeinen Wohngebiet wurde festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig sind. Dabei sind Garagen so zu errichten, dass zwischen Garagenöffnung und öffentlicher Verkehrsfläche ein Stauraum von 5,0 m eingehalten wird. Carports müssen einen Abstand von 1,0 m zur Straße einhalten, damit der Straßenraum nicht zu sehr eingengt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Ebenfalls zum Schutz vor zu großer Versiegelung der Grünbereiche wurde festgesetzt, dass Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Um jedoch Geräteschuppen oder Gartenlauben zuzulassen, wurde bestimmt, dass Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der Baufenster zulässig sind. Auch ebenerdige Nebenanlagen wie z.B. Schwimmbäder oder Terrassen, die nicht mehr als 0,5 m über dem Straßenniveau liegen sind außerhalb der Baufenster zulässig, da Anlagen dieser Art einen größeren Flächenbedarf haben und üblicherweise nicht innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden können.

### **3.4 Überschreitungen der Baugrenzen**

Um spätere Befreiungen zu vermeiden und die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge bis zu 1,0 m zulässig sind.

Durch das sog. „Wintergartenprivileg“ wurde darüber hinaus 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.

### **3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Um zu verhindern, dass die Gebäude auf Erdhügeln errichtet werden und da das Gelände weitgehend eben verläuft wurde festgesetzt, dass Aufschüttungen eine Höhe von max. 0,5 m über der Straßenoberkante erreichen dürfen. Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen wurde bestimmt, dass Abgrabungen nur bis zu 1,5 m unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 30% der jeweiligen Fassadenlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,5 m ab Hauskante zulässig sind. Dadurch wird das komplette „Freigraben“ von Untergeschossen wirksam verhindert und dennoch die Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen ermöglicht.

### **3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Da eine vorhandene Schmutz- und eine Regenwasserleitung das Plangebiet queren die der Ver- und Entsorgung von Baugrundstücken außerhalb des Plangebiets dienen, wurden die entsprechenden Leitungstrassen durch die Eintragung eines Leitungsrechts zugunsten der Stadt Neuenburg am Rhein als Versorgungsträger gesichert. Zur Freihaltung dieser Trassen wurde festgelegt, dass diese Leitungsrechte weder mit baulichen Anlagen noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden dürfen. Da bereits Stellplätze vorhanden sind, wurde die Errichtung von Stellplätzen oder sonstigen baulichen Anlagen auf den Leitungsrechten zugelassen, sofern dies in Abstimmung mit dem Leitungsträger erfolgt.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Versickerung von Niederschlagswasser**

Zum Zwecke der Grundwassersicherung, zur Entlastung der Abwasseranlagen und nicht zuletzt auch aus Gründen der sparsamen Erschließung wurde festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet jeder Bauherr verpflichtet ist, das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten und Wegen anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne ei-

nes kurzen Kreislaufes auf dem eigenen Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen, so dass keine Beeinträchtigung für Dritte entsteht. Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie das Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zur Bemessung von Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.

Da Neuenburg am Rhein aufgrund des kiesigen Untergrundes für seine sehr gut wasserdurchlässigen Böden bekannt ist, wird in allen Baugebieten die Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers gefordert. Selbst in dichter bebauten Gebieten sind dabei bisher keine Probleme mit der Versickerung aufgetreten.

### **Erhöhung der Stellplatzverpflichtung**

Der durch einen Bebauungsplan vorbereitete Bau von Wohnungen ist regelmäßig mit 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 „Schießgasse“ 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 und städtebauliche 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. Ohnehin ist die Straße „Schießgasse“ mit ihrer nur geringen Ausbaubreite nicht geeignet parkenden Verkehr aufzunehmen.

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 gerade 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.

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

## **4.2 Dachgestaltung**

Um einerseits die vorherrschende Dachform errichten zu können, andererseits aber auch modernere Dachformen zuzulassen wurde festgelegt, dass die Dächer der Hauptgebäude entweder als Satteldächer mit einer Dachneigung 30° bis 45° oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° herzustellen sind.

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen wurden Bauvorschriften für die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäude erlassen. Deren Dächer sind ebenso wie bei den Hauptgebäuden entweder als Satteldächer mit einer Dachneigung 30° bis 45° oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° herzustellen. Damit soll gewährleistet werden, dass insgesamt ein harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft entsteht. Da die Dachräume von Nebengebäuden jedoch nicht immer sinnvoll genutzt werden können und die Nebengebäude dann weniger massiv in Erscheinung treten, werden auch Flachdächer mit einer Dachneigung von weniger als 5° zugelassen, wenn sie mit einer Dachbegrünung hergestellt werden.

Die Festsetzungen bzgl. Dachaufbauten gewährleisten, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird. Gerade die Dachlandschaften leisten einen wichtigen Beitrag zu einem harmonischen Ortsbild.

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

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

#### **4.3 Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,8 m und zu den anderen Grundstücksgrenzen von 2,0 m, bezogen auf die Straßenoberkante, aufgenommen. Maschendraht und Drahtzäune werden nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen.

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

#### **4.4 Außenantennen**

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.

#### **4.5 Niederspannungsfreileitungen**

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angebracht, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

## **5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungsgebietes im Ortskern von Grißheim. Das BauGB verpflichtet auch zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die bauliche Nachverdichtung in bestehenden Baugebieten, wie im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen, ökologisch sinnvoller ist, als am Ortsrand unverbaute Landschaft für neue Baugebiete in Anspruch zu nehmen. Daher ist die sog. Innenentwicklung im Hinblick auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange zu begrüßen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht für 2 Wohnhäuser geschaffen. Bisher sind die Grundstücke bereits durch ein großes Wohnhaus sowie mehrere Ställe und Nebengebäude bebaut. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird diese Situation verändert und geordnet. Es wird die Bebaubarkeit der Grundstücke reguliert und die Versiegelung entsprechend definiert. Wertvolle ökologische Strukturen werden durch die Planungen nicht betroffen, da die Fläche heute bereits teilweise bebaut ist und der restliche Bereich als Hausgarten und Wiesenfläche genutzt wird. Wertvolle Baum- oder Strauchbestände, die einheimischen Tierarten einen entsprechenden Lebens- oder Nahrungsraum bieten könnten, sind nicht vorhanden. Und auch durch die geplante Nutzung als Wohngebiet mit einer gärtnerisch angelegten Freifläche lässt keine Beeinträchtigung der Natur und Landschaft erwarten. Die Aspekte des Landschafts- und Ortsbildes werden durch die Neubebauung ebenfalls nicht beeinträchtigt, da es sich um die Ordnung und Neugestaltung einer bereits genutzten Fläche handelt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden darüber hinaus so getroffen, dass massive Beeinträchtigungen, wie beispielsweise durch massive Baukörper, nicht entstehen.

Auch klimatische Auswirkungen der Bebauung sind nicht zu erwarten, da durch die bereits bestehende Bebauung eine Vorbelastung des Plangebiets besteht, die nicht zusätzlich verstärkt wird. Die Festsetzungen sind so getroffen, dass eine Nutzung der solaren Energie durchaus möglich ist, eine Firstrichtung ist nicht definiert, so dass eine Ausrichtung der Wohngebäude entsprechend möglich ist. Auch die Errichtung eines Wintergartens ist möglich, so dass auch hier eine umweltschonende Bauweise möglich ist.

Unabhängig hiervon sollen folgende grünordnerische und ökologische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden:

Als Beitrag zur Neubildung von Grundwasser und um eine übermäßige Versiegelung zu verhindern wurde festgesetzt, dass alle Wegflächen, Stellplätze, Zufahrten und ähnliche Anlagen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden sind. Darüber hinaus wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

Zum Schutz des Bodens vor Metallionen wurde bestimmt, dass Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer im Bebauungsplangebiet nur zulässig sind, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens zu befürchten ist.

Zur besseren Durchgrünung des Plangebiets und als Beitrag Verbesserung des Kleinklimas werden im Bebauungsplan Pflanzgebote festgesetzt. Danach ist auf den privaten Grundstücken pro angefangener 500 m<sup>2</sup> mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung und fünf Sträucher zu pflanzen und zu pflegen.

## **6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Die städtebaulichen Auswirkungen der Planung sind positiv zu bewerten, da ein bereits als Wohnbaufläche genutzter Bereich aufgewertet und nachverdichtet werden kann. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient daher der Schaffung neuen Wohnraums unter dem Aspekt der Nachverdichtung, im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden und der Vermeidung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke an den Ortsrändern.

Die städtebaulichen Klimaschutzrichtlinien der Stadt Neuenburg am Rhein wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Baufenster und die Grundflächenzahl ermöglichen eine für das Baugebiet angemessene Dichte und lassen aufgrund der Großzügigkeit des Baufensters sowohl eine kompakte Bebauung wie auch eine solaroptimierte Gebäudestellung zu. Die Dachneigungen von 30°-45° sind für Solaranlagen geeignet. Auf den Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern im Wohngebiet sind aufgeständerte Solaranlagen möglich. Die Festsetzungen sind so getroffen, dass eine aktive oder passive Nutzung der solaren Energie möglich ist, eine Firstrichtung ist nicht definiert, so dass eine Ausrichtung der Wohngebäude entsprechend gewählt werden kann.

Das Plangebiet liegt noch in städtebaulich integrierter Lage so dass kurze Wege innerhalb der Stadt gegeben sind, die aufgrund der Topografie zur Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können.

Generell ist darauf hinzuweisen, dass auf der Ebene der Gebäudeplanung durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise und Gebäudetechnik deutlich größere Effekte für den allgemeinen Klimaschutz zu erzielen sind als auf der Ebene der Bauleitplanung.

## **7 VERKEHRSERSCHLISSUNG**

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Stadtteils Grißheim. Durch die Schießgasse ist eine Erschließung des Grundstücks grundsätzlich vorhanden. Die Erschließungsstraße ist jedoch noch nicht endgültig hergestellt. Für die zwei geplanten Wohngebäude kann die vorhandene Schießgasse als ausreichend angesehen werden. Sollten jedoch weitere Nutzungen hinzukommen ist der Ausbau der Erschließungsstraße zu prüfen.

Über die Rheinstraße ist das Plangebiet an die überörtliche Verkehrsanbindung angeschlossen. Grißheim ist mit dem Stadtbus an die Stadt Neuenburg am Rhein angeschlossen.

## **8 KOSTEN**

Da die technische Infrastruktur wie Straßen, Kanäle, Beleuchtung etc. im südlichen Bereich bereits besteht, sind zusätzliche Kosten für die Gemeinde nicht zu erwarten. Die Planungskosten sind vom Begünstigten zu tragen. Bei einer endgültigen Herstellung der Schießgasse ist mit Kosten und Erschließungsbeiträgen zu rechnen.

**9 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:	<b>1.481 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	1.481 m <sup>2</sup>

Stadt Neuenburg am Rhein, den **23.07.12**



*[Handwritten signature]*  
Der Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser