

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage und Prägung des Änderungsbereichs.....	2
1.3	Flächennutzungsplan .....	3
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte .....	3
1.5	Form der Änderung .....	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	6
2.1	Hochbauliches Konzept.....	6
2.2	Ver- und Entsorgung .....	7
2.3	Klimaschutz.....	7
3	INHALTE DER PLANÄNDERUNGEN.....	8
3.1	Zeichnerische Änderung (Deckblatt) .....	8
3.2	Textliche Änderungen .....	8
3.2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
3.2.2	Örtliche Bauvorschriften .....	9
4	UMWELTBETRAG.....	10
5	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES .....	10
6	LÖSCHWASSERNACHWEIS.....	11
7	BODENORDNUNG.....	11
8	KOSTEN.....	11
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	11

## **1 ALLGEMEINES**

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

An der Straßenecke Beethovenstraße/Gutnauweg befindet sich bislang ein unbebautes Grundstück. Der Grundstückseigentümer hat nun einen Entwurf vorgelegt, der die städtebauliche Situation mit zwei Einfamilienhäusern komplettieren soll. Das Vorhaben wurde in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung optimiert, so dass sich die nun vorliegende Planung mit je zwei Geschossen gut in den städtebaulichen Kontext einfügt und die Dimensionierung der benachbarten Bebauung aufgreift.

Dennoch sieht der bestehende Bebauungsplan „Auf dem Markbein“, der noch aus Anfang der 80er Jahre stammt bislang lediglich ein Gebäude auf dem Grundstück vor, so dass das Vorhaben nicht genehmigt und auch nicht im Wege einer Befreiung zugelassen werden konnte. Die Stadt Neuenburg am Rhein unterstützt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Schließung der Baulücke und die gleichzeitige Nachverdichtung des Grundstücks. Als Genehmigungsgrundlage soll daher der Bebauungsplan „Auf dem Markbein“ zum zweiten Mal geändert werden.

Als Innenentwicklungsmaßnahme kann die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Die gestalterischen Festsetzungen, die bisher in den planungsrechtlichen Festsetzungen integriert waren, sollen nach den einheitlichen Vorgaben der Stadt für den gesamten Bebauungsplan „Auf dem Markbein“ als eigenständige Satzung neu erlassen werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum
- Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich durch Innenentwicklung
- Ökonomische Erschließung durch Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Berücksichtigung ökologischer Aspekte

### **1.2 Lage und Prägung des Änderungsbereichs**

Der 0,1 ha große Änderungsbereich befindet sich in Neuenburg am Rhein südlich der Bahnstrecke Müllheim – Neuenburg – Mulhouse an der Straßenecke Gutnauweg/Beethovenstraße. Der Änderungsbereich wird im Süden über die Beethovenstraße erschlossen und rundum von einer Wohnbebauung mit Hausgärten eingerahmt. Zudem verläuft an der westlichen Grundstücksgrenze der Klemmbach.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück mit der Flurstücknummer 5413 vollständig und das Grundstück Flst.-Nr. 5412 anteilig. Das Hauptgrundstück der Änderung (Flst.-Nr. 5413) ist bisher nicht bebaut und zeichnet sich durch eine eingezäunte Grünfläche aus. Das Nachbargrundstücke Flst.-Nr. 5412 hingegen ist bereits mit einem Einfamilienhaus mit Hausgarten bebaut und über eine private Zufahrt von der Beethovenstraße erschlossen.

Der Geltungsbereich für den Erlass der örtlichen Bauvorschriften ist als Abgrenzungsplan beigefügt und umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem Markbein“.



Lage des Änderungsbereichs im Luftbild, Quelle: LUBW 2026 (genordet, ohne Maßstab)

### 1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein vom 16.08.1999 stellt für den betroffenen Änderungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Da im Bebauungsplan an der bisherigen Art der baulichen Nutzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) festgehalten wird, kann die vorliegende Bebauungsplanänderung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Ein Änderungsverfahren beziehungsweise eine Berichtigung ist daher nicht erforderlich.



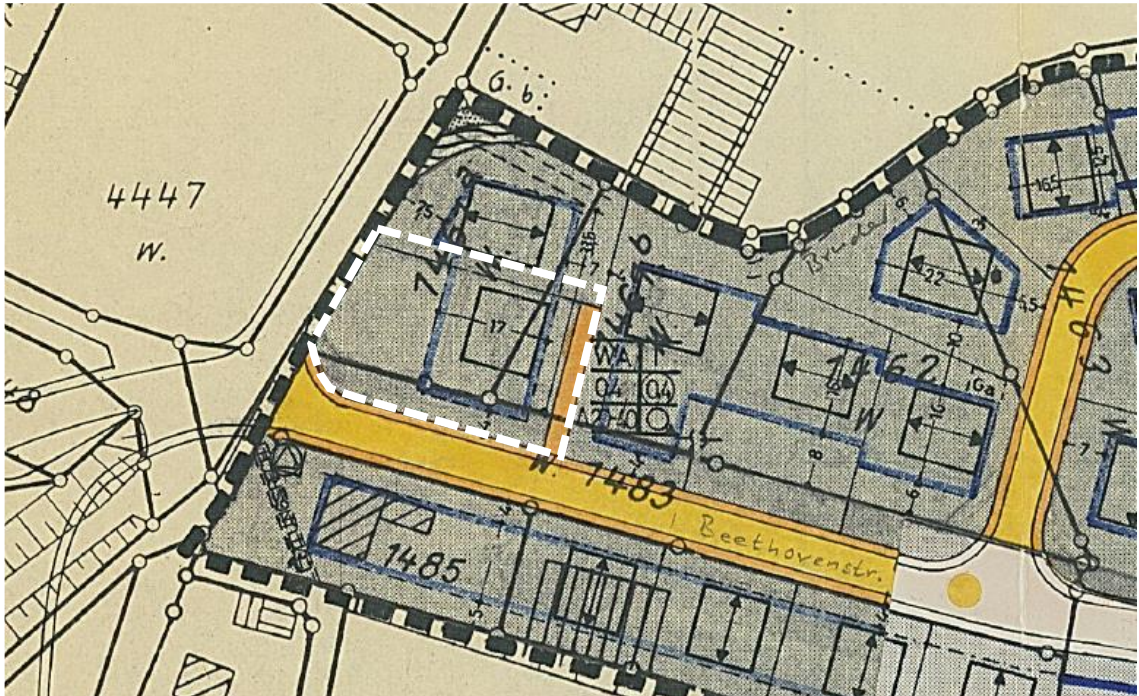
Lage des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan, Quelle: Stadt Neuenburg am Rhein (genordet, ohne Maßstab)

### 1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung gilt der Bebauungsplan „Auf dem Markbein“ in der Fassung der 1. Änderung vom 14.01.1983 (Rechtskraft), wobei sich die 1. Änderung nur auf deren Geltungsbereich bezieht und inhaltlich eine Änderung der Planzeichnung darstellt.

Für den Bereich des Plangebiets ist im bestehenden Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,4, so dass eine eingeschossige Bebauung mit Dachgeschoss zulässig

ist. Das Dach ist als Giebel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 20°-40° herzustellen. Im Vergleich zur umgebenden Bebauung ist für das Baufenster auf Flurstück 5413 keine bauliche Stellung vorgegeben, die Darstellung der Gebäudekubatur zeigt dennoch die planerische Absicht auf, die Bebauung auf dem Grundstück parallel zur Beethovenstraße auszurichten.

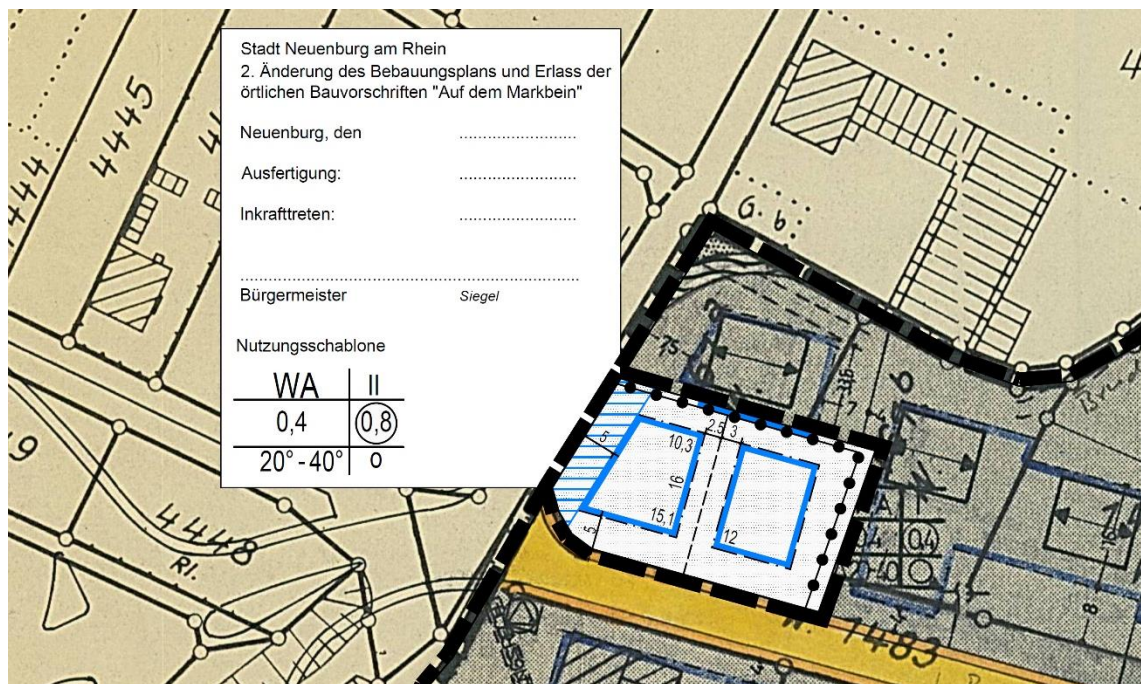


Bestehender Bebauungsplan „Auf dem Markbein“, Quelle: Stadt Neuenburg am Rhein (genordet, ohne Maßstab)

### 1.5 Form der Änderung

Die 2. Bebauungsplanänderung ist begrenzt auf die Flurstücke 5412 und 5413, wobei das Flurstück 5412 nur anteilig aufgenommen wird. Hintergrund ist, dass sich das bestehende Baufenster über beide Grundstücke erstreckt, durch die Bebauungsplanänderung für jedes Gebäude ein einzelnes Baufenster geschaffen werden soll und daher das bestehende Baufenster plangraphisch an der Grundstücksgrenze geschlossen werden muss. Insgesamt fokussieren sich die inhaltlichen Änderungen auf das Flurstück 5413.

Der Bebauungsplan „Auf dem Markbein“ in der Fassung der 1. Änderung wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung im zeichnerischen Teil durch ein Deckblatt überlagert. Die textlichen Teile werden für den Änderungsbereich angepasst und die örtlichen Bauvorschriften für den gesamten Bebauungsplan neu erlassen. Innerhalb des Änderungsbereichs bleiben die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf dem Markbein“, in der Fassung der letzten Änderung weiterhin gültig.



Deckblatt der 2. Bebauungsplanänderung „Auf dem Markbein“, Quelle: FSP Stadtplanung (genordet, ohne Maßstab)

## 1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 1.041 m<sup>2</sup>, das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch GRZ 0,4. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt bei 400 m<sup>2</sup> und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ / „Umweltanalyse“ vom Büro Wermuth aus Eschbach dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

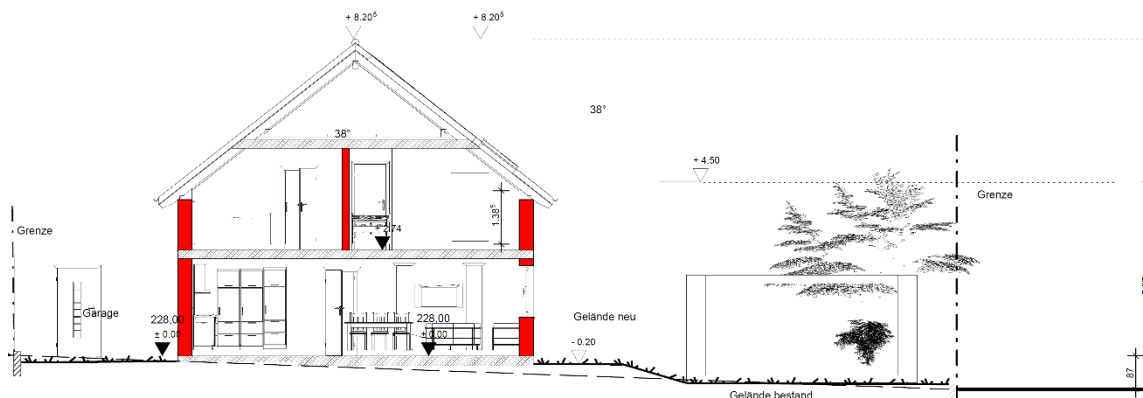
### Verfahrensablauf

____.____.____	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans und den Erlass der örtlichen Bauvorschriften „Auf dem Markbein“ gem. § 2 (1) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und den Erlass der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Auf dem Markbein“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans und den Erlass der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Auf dem Markbein“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

## 2 KONZEPTION DER PLANUNG

### 2.1 Hochbauliches Konzept

Der architektonische Entwurf, der als Grundlage für die vorliegende Angebots-Bebauungsplanänderung dient, sieht zwei Einfamilienhäuser auf dem Grundstück vor, die jeweils über eine Zufahrt von der Beethovenstraße erschlossen werden. Die Gebäude sind als zwei vollgeschossige Neubauten vorgesehen, wobei das Obergeschoss bereits anteilig im Dach liegt. Um den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück abwickeln zu können, ist je Gebäude eine Garage bzw. Carport sowie ein offener Stellplatzbereich eingeplant. Der restliche Grundstücksbereich soll durch Baumpflanzungen gärtnerisch aufgewertet werden.



Schnitt, Quelle Baubüro Maier Stand Oktober 2025 (ohne Maßstab)

## **2.2 Ver- und Entsorgung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits erschlossenes und bebautes Baugebiet. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bestehende Netz.

## **2.3 Klimaschutz**

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Voraussetzungen für eine effizientere Grundstücksnutzung und eine dichtere Bebauung geschaffen. Die Planung entspricht damit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch die Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur kann zudem auf eine Neuerschließung im Außenbereich verzichtet werden.

Im Sinne der Energiewende sind Photovoltaikanlagen erwünscht und zulässig. Die Pflicht zu Realisierung von PV-Anlagen ergibt sich aus den geltenden Verordnungen.

Die fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV-Netzes, sowohl an das lokale Busnetz als auch an das regionale Bahnnetz, bietet eine günstige Voraussetzung zur Unterstützung der Verkehrswende.

### **3 INHALTE DER PLANÄNDERUNGEN**

#### **3.1 Zeichnerische Änderung (Deckblatt)**

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans „Auf dem Markbein“ wird im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung durch ein Deckblatt geändert.

Anstelle des bisher großen Baufensters, welches über die Grundstücksgrenze hinaus geht, werden nun zwei kleinere Baufenster auf dem Flst.-Nr. 5413 für die beiden Einfamilienhäuser vorgesehen und das bestehende große Baufenster an der Grundstücksgrenze auf Flst.-Nr. 5412 geschlossen.

Für den Klemmbach, welcher an der westlichen Grundstücksgrenze verläuft, wird der Gewässerrandstreifen auf dem Deckblatt eingezeichnet. Da der Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen freizuhalten ist, dient dieser als Grenze des westlichen Baufensters.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem hochbaulichen Konzept auf zwei Vollgeschosse erhöht. Zugleich kann damit eine Nachverdichtung in die Höhe erfolgen, welche die städtebauliche Situation fasst und ein Vis-a-vis zu den gegenüberliegenden Straßenseiten schafft; zweigeschossig an der Beethovenstraße und dreigeschossig am Gutnauweg. Infolgedessen wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 erhöht und eine Abgrenzung zum restlichen Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einem Vollgeschoss und einer GFZ von 0,4 vorgenommen.

Die zeichnerischen Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf das Flst.-Nr. 5413. Aus plangraphischen Gründen schließt der Geltungsbereich der Änderung das Flst.-Nr. 5412 mit einem Teilbereich an der nördlichen Seite, zur Schließung des bestehenden Baufensters, und an der östlichen Seite, zur Überdeckung des Gehwegs, ein. Zur Erschließung des Hinterliegergrundstücks Flst.-Nr. 5412 war im bisherigen Bebauungsplan ein Gehweg eingetragen. Da im aktuellen Kataster das Flurstück des Gehwegs bereits zum Flst.-Nr. 5412 gehört und das Grundstück damit über eine direkte Erschließung über die Beethovenstraße verfügt, ist die planzeichnerische Festsetzung eines Gehwegs nicht mehr notwendig und wird daher durch das Deckblatt als Allgemeines Wohngebiet überlagert.

#### **3.2 Textliche Änderungen**

##### **3.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Zur Vereinheitlichung werden die beiden bestehenden Festsetzungen zu Nebenanlagen im § 3 zusammengefasst und die Ausnahmeregelung für ebenerdige Nebenanlagen an die heutige Rechtsprechung angepasst. Zu einem besseren Verständnis soll ebenfalls die Streichung der Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen (§ 7) beitragen, da ohnehin im bisherigen Bebauungsplan innerhalb des Änderungsbereichs keine Gebäudeausrichtung vorgegeben war. Aufgrund der variierenden Gebäudeausrichtung in der Umgebung kann aus städtebaulicher Sicht auch weiterhin auf eine Festsetzung für das Grundstück abgesehen werden.

Zur Einpassung in den städtebaulichen Bestand wird die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Die bisherige Festsetzung war nicht ganz eindeutig, weil zum einem von der Fußbodenhöhe über der Geländefläche und zum anderen aber von der Hinterkante Gehweg die Rede war. Wie im Geländeschnitt auf Seite 6 zu erkennen sind, unterscheiden sich aber Geländeoberfläche und Gehweg in der Höhenlage. Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe wird daher auf 1,0 m leicht erhöht und eindeutig auf die Oberkante Gehweg bezogen, um dem bestehenden Geländeanstieg auf dem Grundstück gerecht zu werden und gleichzeitig in der Bauausführung noch einen Spielraum einzubauen.

Trotz leichter Erhöhung können die Sichtbeziehung zwischen dem privaten und öffentlichen Raum erhalten und eine Einengung des Verkehrsraums vermieden werden. Da die Zahl der Vollgeschosse erhöht wird, wird zur Klarstellung der tatsächlichen maximalen Höhe die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die Höhen entsprechend dabei der umliegenden zweigeschossigen Bebauung.

Da die bisherigen Festsetzungen zu „Garagen und Einstellplätzen“ für die heutigen rechtlichen Ansprüche zu unbestimmt sind, erfolgt eine Neufassung. Trotz variabler Anordnungsmöglichkeit von Garagen und Stellplätzen werden die städtebaulich zu berücksichtigten Kernelemente aufgegriffen. So ist zur Vermeidung von Rückstau auf der Beethovenstraße vor jeder Garagenzufahrt ein Stauraum vorzusehen, so dass eine direkte Auffahrt auf das Grundstück erfolgen kann. Sofern Garagen und Carports parallel zur Erschließungsstraße errichtet werden, ist ein Mindestabstand einzuhalten, der eine Einengung des Straßenraums vermeidet.

Zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs und zum Schutz des Bodens und Grundwassers vor Metallioneintrag werden Festsetzungen zur Versickerungsfähigkeit von Bodenbelägen und der Beschichtung, bzw. Behandlung von metallhaltigen Dächern aufgenommen. Zudem soll auch die Fauna vor umweltauswirkenden Eingriffen geschützt werden. So sind die zum Schutz von Insekten Vorgaben zur Außenbeleuchtung zu berücksichtigen. Festsetzungen zu Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen auch weiterhin für eine Durchgrünung des Plangebiets sorgen und damit auch ausreichend Lebensraum für Flora und Fauna bieten. Zusätzlich wurden zur Verbesserung des Kleinklimas auch Regelungen aufgenommen, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachbegrünung mit mindestens 5 cm Substrat zu versehen sind.

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile wie Dachrinnen und Verwahrungen, da ihr Anteil und damit eine Kontamination als gering anzusehen ist.

Die Festsetzungen zur Anpflanzung tragen zu einer angemessenen Ein- und Durchgrünung mit gestalterischer Qualität im Plangebiet bei und dienen zusätzlich der Verbesserung des Mikroklimas.

### **3.2.2 Örtliche Bauvorschriften**

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie - rein äußerlich - in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um eine eigenständige Satzung.

Zur Schaffung von Rechtssicherheit ist es daher notwendig, die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Auf dem Markbein“ im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans neu zu erlassen und auf die Grundlage der aktuellen LBO zu stellen. Da die Stadt Neuenburg am Rhein anstrebt, für die Gesamtstadt einheitliche gestalterische Vorschriften zu erlassen, sollen die örtlichen Bauvorschriften für den gesamten Bebauungsplan

neu erlassen werden. In diesem Zuge werden die bestehenden Gestaltungsvorschriften vereinfacht und überarbeitet und an die gesamtstädtischen Vorgaben angepasst. Gestaltungsregelungen mit unbestimmten Rechtsbegriffen wurden gestrichen. Die neuen örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung der Wohngebäude in die bestehende Umgebung fördern, ein Fortbestand des ortstypischen Erscheinungsbildes gewährleisten und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleisten.

Die Dächer sind daher mit einem Sattel- oder Walmdach zu errichten. Die Farbe und Materialität richtet sich nach der Umgebungsbebauung. Ausgenommen hiervon sind die Dächer von untergeordneten baulichen Anlagen, wie Garagen und Nebenanlagen, die abweichend auch als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach errichtet werden dürfen, da sie im Gesamtgefüge eine weniger gestalterische Rolle spielen. Gleichzeitig trägt die damit einhergehende verbindliche extensive Dachbegrünung einen wichtigen Beitrag zur Durchgrünung, lokalen Regenrückhaltung und Verbesserung des Mikroklimas bei.

Ebenfalls unter dem Ziel der Durchgrünung fallen die Vorschriften zur gärtnerischen Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile bebauter Grundstücke sowie der Eingrünung von Mülltonnen- und Abfallplätze. Deren Abschirmung vermeidet eine optische und geruchliche Belastung der umliegenden Grundstücke.

Um ein einheitliches Ortsbild zu schaffen und den Austausch sowie Blickbeziehungen zwischen privaten und öffentlichen Flächen zu ermöglichen wurden Vorschriften zu Einfriedungen und Außenantennen nach dem gesamtstädtischen Leitbild aufgenommen. Dabei sind die niedrigeren Einfriedungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigen, die eine ausreichende Sicht in den Straßenraum ermöglichen und damit zur Verkehrssicherheit beitragen.

Die Überlastung der Kanalisation im Starkregenfall wird durch die Bebauungsplanänderung dahingehend versucht zu vermeiden, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser entweder breitflächig auf dem Grundstück versickert wird und damit das Wasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird oder falls nicht möglich, eine ausreichend dimensionierte Zisterne das Regenwasser zurückhalten muss.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien gemäß § 74 (1) Satz 2 LBO nicht einzuschränken, gelten die genannten örtlichen Bauvorschriften grundsätzlich nicht, wenn diese die Nutzung erneuerbarer Energien einschränken.

#### **4 UMWELTBEITRAG**

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima Luft und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Hierfür wurde vom Landschaftsplanungsbüro Ralf Wermuth ein Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung vorgelegt. Für die detaillierte Angaben zu den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und der artenschutzrechtlichen Potenzielabschätzung wird auf die beigelegten Gutachten verwiesen, die einen eigenständigen Bestandteil der Begründung darstellen.

#### **5 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES**

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde vom Büro Fichtner Water & Transportation eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die den

Bebauungsplanunterlagen beigefügt sind. Ziel dieser Untersuchung war es zu prüfen, ob von den umliegenden Straßen Lärmimmissionen ausgehen, die bei einer künftigen Wohnbebauung zu berücksichtigen ist. Hier kommt die Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass durch den Verkehr gewisse Belastungen auftreten, so dass in unterschiedlichem Maße Schallschutzmaßnahmen notwendig werden. Dementsprechend sind in den Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen aufgenommen, die sicherstellen, dass gesunde Wohnverhältnisse entstehen. Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Berücksichtigung der Außenlärmpegel wurden nur die Nachtwerte zugrunde gelegt, da mit der Einhaltung der strengeren Nachtwerte die Tagwerte automatisch mitberücksichtigt sind. Da im vorliegenden Fall ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird, wird für die Festsetzungen von einer freien Schallausbreitung ausgegangen, d.h. geringere Werte, die beispielsweise durch die Abschirmung eines neu errichteten Gebäudes entstehen können, sind nicht berücksichtigt. Daher wurde ebenfalls festgesetzt, dass die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile auch reduziert werden können, wenn im Baugenehmigungsverfahren (bzw. Kenntnisgabeverfahren) der Nachweis erbracht wird, dass geringere maßgebende Beurteilungspegel an den Fassaden vorliegen.

## 6 LÖSCHWASSERNACHWEIS

Der Löschwassernachweis wurde bei der Feuerwehr angefordert und wird zum Satzungsbeschluss ergänzt. Da es sich bereits um ein bebauten Gebiet handelt ist davon auszugehen, dass der Löschwassernachweis problemlos erbracht werden kann.

## 7 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

## 8 KOSTEN

Die Kosten trägt der planungsbegünstigte Grundstückseigentümer.

## 9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Geltungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplans	ca.	1.041 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich Erlass der örtlichen Bauvorschriften	ca.	37.626 m <sup>2</sup>

Neuenburg am Rhein, den

Jens Fondy-Langela  
Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.

Neuenburg am Rhein, den

Jens Fondy-Langela  
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.

Neuenburg am Rhein, den

Jens Fondy-Langela  
Bürgermeister