INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich 2
1.3 Flächennutzungsplan 3
1.4 Planungsrechtliche Situation 4
1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf 4
2 KONZEPTION DER PLANUNG 6
2.1 Städtebau 6
2.2 Erschließung 8
2.3 Ver- und Entsorgung 8
2.4 Löschwasserversorgung / Rettungswege 8
2.5 Belange des Klimaschutzes 8
3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 10
3.1 Art der baulichen Nutzung 10
3.2 Maß der baulichen Nutzung 10
3.3 Bauweise 11
3.4 Überbaubare Grundstücksflächen 11
3.6 Nebenanlagen 12
3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 12
3.8 Anpflanzungen 12
4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 13
4.1 Dächer 13
4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke 13
4.3 Einfriedungen und Mauern 13
4.4 Außenantennen 13
4.5 Niederspannungsfreileitungen 14
4.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser 14
5 UMWELTBEITRAG 14
6 BODENORDNUNG 14
7 KOSTEN 14
8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Auf den städtischen Grundstücken Flst. Nrn. 4264 und 4265, Gemarkung Neuenburg, Friedhofstraße, soll angesichts des angespannten Wohnungsmarktes und der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum ein Wohngebäude mit insgesamt 12 Wohneinheiten errichtet werden. Das Projekt steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Neuenburg am Rhein zur Nutzung des Innenentwicklungspotenzials zur Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Grundstücke liegen im Bereich des Sanierungsgebiets Ortsmitte III, in welchen die Zielsetzungen bestehen, innerstädtische Funktionen zu stärken und die Qualität der baulichen Nutzungen zu verbessern. Aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet soll eine Sanierungsvereinbarung geschlossen werden und die vorhandenen Gebäude auf den betroffenen Grundstücken abgerissen werden.

Die Grundstücke befinden sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Zur Absicherung der städtebaulichen Ziele der Stadt und aus Gründen der Rechtssicherheit soll zur Schaffung von Planungsrecht ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt:

- Städtebauliche Aufwertung im Bereich des Sanierungsgebiets
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Beitrag zur Deckung der starken Wohnungsnachfrage
- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- Beitrag zum Flächensparen

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) mit einstufiger Beteiligung und ohne Umweltprüfung erfolgen.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich in zentraler Lage der Stadt Neuenburg am Rhein, im Kernort Neuenburg.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Friedhofstraße, hat eine Größe von ca. 995 m² und umfasst die Flurstücke Nrn. 4264 und 4265. Richtung Norden, Süden und Osten ist das Plangebiet von Wohngebäuden mit Hausgärten umgeben. Auf der Fläche selbst befinden sich aktuell jeweils ein Wohngebäude sowie eine Scheune und Schuppen. Für diese Gebäude ist der Abriss geplant. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich eine Gartenfläche.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle Luftbild: Geoportal BW 2023)

1.3 Flächennutzungsplan

Der maßgebliche Bereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein aus dem Jahr 1999 als gemischte Baufläche (M) (Grundstück Flst. Nr. 4264) und als Wohnbaufläche (W) (Grundstück Flst. Nr. 4265) dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan noch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, da lediglich eines der beiden Grundstücke nicht im Bereich der Wohnbaufläche liegt und der Flächennutzugsplan außerdem nicht parzellenscharf abzugrenzen ist.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Neuenburg am Rhein (ohne Maßstab) mit ungefährer Lage des Änderungsbereichs

1.4 Planungsrechtliche Situation

Im Bereich des Plangebiet sind derzeit keine geltenden Bebauungspläne vorhanden und es ist dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan „Friedhofstraße 1 und 3“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. 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.

Basierend auf einer Plangebietsfläche von ca. 995 m² und einer festgesetzten GRZ von 0,45 wird im Bereich des Bebauungsplans „Friedhofstraße 1 und 3“ eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 447 m² ermöglicht. Der Wert der zulässigen Grundfläche liegt damit deutlich unterhalb der für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a (1) Nr. 1 BauGB vorgegebenen Schwelle von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten. Ebenso wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet, da lediglich ein Wohnhaus errichtet werden soll. Nahegelegene FFH- oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Markgräfler Rheinebene von Neuenburg bis Breisach“ (Nr. 8111341)

befindet sich in ca. 1 km Entfernung und das nächste Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Neuenburg - Breisach“ (Nr. 8011401) ebenso in ca. 1 km Entfernung. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf eine frühzeitige Beteiligung und auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Unabhängig davon sind die Umweltbelange auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 (1) BauGB auch ohne die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen aufgestellt werden. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den Bebauungsplan „Friedhofstraße 1 und 3“ zu, da das Plangebiet bereits über die namensgebende Friedhofstraße erschlossen ist und somit die Erschließung sowie die Baureifmachung gesichert sind.

Verfahrensablauf

17.04.2023	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Friedhofstraße 1 und 3“ gem. § 2 (1) BauGB
17.04.2023	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Friedhofstraße 1 und 3“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
08.05.2023 bis 13.06.2023	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 04.05.2023 mit Frist bis 13.06.2023	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
24.07.2023	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Friedhofstraße 1 und 3“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau

Das Plangebiet liegt in einem zentralen Bereich in Neuenburg am Rhein und ist über die östlich verlaufende Friedhofstraße bereits gut erschlossen. Die umliegende Bebauung ist geprägt von überwiegend zweigeschossiger Wohnbebauung, z.T. mit recht großen Dächern. Die prägende Dachform ist das Satteldach. Insgesamt ist die städtebauliche Struktur entlang der Straßenfluchten relativ verdichtet. Auf der Fläche des Plangebiets befindet sich aktuell bereits Bebauung. Somit verändert sich das Ortsbild durch den Abriss und Neubau nur geringfügig.

Das Konzept sieht eine relativ hohe Verdichtung mit 12 Wohneinheiten auf dem Grundstück vor. Der Baukörper selbst ist so gestaltet, dass sich dieser dennoch harmonisch in das beschriebene städtebauliche Gefüge eingliedert. Vorgesehen ist die Errichtung von drei Vollgeschossen, sowie eines Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss. Das Hauptgebäude ist unterteilt in zwei Einzelbaukörper, die über ein Treppenhaus, welches mit einem Flachdach ausgestaltet wird, verbunden sind. Die beiden baulich verbundenen Einzelbaukörper sind, von der Friedhofstraße aus gesehen, versetzt angeordnet. Durch den Gebäudeversatz wird die Struktur des Hauptgebäudes aufgelockert und es tritt insgesamt weniger dominant in Erscheinung. Die Baufenster sind darüber hinaus so positioniert, dass von der Friedhofstraße aus ein Abstand von mindestens 2,5 m eingehalten wird. Der räumliche Versatz der Gebäudeflucht zur Straße ist typisch für die Bebauung in der Friedhofstraße.

Dadurch, dass die Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage angeordnet sind, können die Grundstücksbereiche entlang der Straße und hinter dem Gebäude als Garten- und Aufenthaltsflächen genutzt werden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass sich das geplante Vorhaben gestalterisch am Standort einfügt, um die städtebaulichen Ziele der Stadt Neuenburg am Rhein zu sichern und da die geplanten drei Vollgeschosse aufgrund der Baumassen über das Maß des Einfügens nach § 34 BauGB hinausgehen würden, soll im Sinne der Planungssicherheit ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ansicht West, Regiowerk GmbH 2023

Ansicht Ost, Regiowerk GmbH 2023

Ansicht Süd, Regiowerk GmbH 2023

Ansicht Nord, Regiowerk GmbH 2023

2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird von der Friedhofstraße aus erschlossen. Die Erschließung ist somit über die bestehende Straße gesichert und es muss keine zusätzliche Fläche versiegelt werden. Geplant ist, die Stellplätze zum größten Teil in einer Tiefgarage anzuordnen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, kann die Versorgung mit Trinkwasser über das Ortsnetz der Stadt Neuenburg am Rhein erbracht werden. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist über einen Anschluss an den bestehenden Kanal möglich. Auch die Versorgung mit Strom und bei gegebener Wirtschaftlichkeit mit Erdgas kann über die bestehenden Leitungsnetze erfolgen.

2.4 Löschwasserversorgung / Rettungswege

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei dem geplanten allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ ≤ 0,7 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Der Löschwassernachweis kann über das vorhandene Ortsnetz der Stadt Neuenburg am Rhein erbracht werden.

2.5 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a (5) BauGB ist in den Bauleitplanungsverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Auf Bebauungsplanebene stehen mit dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten zur planungsrechtlichen Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung zur Verfügung, welche im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung angewendet wurden. Darunter fallen nicht nur Festsetzungen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO2-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Im Folgenden werden die Festsetzungen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder positive Auswirkungen auf das Klima haben, kurz erläutert.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche wird das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. Das geplante Mehrfamilienhaus hat insgesamt weniger Hüllfläche als Einzelhäuser und somit einen geringeren Gebäudeenergiebedarf. Außerdem kann durch Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse, zur Grundflächenzahl, zur Geschossflächenzahl bzw. zur Höhe baulicher Anlagen eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet werden. Die Gebäudeausrichtung mit geneigtem Dach nach Südwesten ist optimal für Photovoltaik-/ Solaranlagen. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind im Plangebiet generell zulässig bzw. ihre Errichtung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt.

Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke (Anpflanzungen, gärtnerische Gestaltung unbebauter Flächen) fördern im bebauten Innenbereich eine Regulation des Mikroklimas und verbessern in der Folge auch die Luftqualität. Für eine effiziente Regenwassernutzung werden auch Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser getroffen. Um eine Aufheizung zu vermeiden und die Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Zufahrten, Wege- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen sind, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Ergänzend ist, soweit

dies aus technischen und geologischen Gründen möglich ist, die Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers vorgeschrieben. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Retentionszisterne herzustellen, sodass das Wasser gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden kann.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik weitere wichtige Beiträge für den allgemeinen Klimaschutz zu leisten sind, die aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen in der Bauleitplanung nicht festgesetzt werden können.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nutzungen richtet sich nach dem festgesetzten Zulässigkeitskatalog.

Im Plangebiet werden der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt, wie er in der „Innenstadtoffensive Neuenburg am Rhein“ (imakomm AKADEMIE GmbH, 2015) dargestellt wurde. Nur der südliche Bereich des Plangebiets (Grundstück Flst. Nr. 4264) liegt im zentralen Versorgungsbereich. Aufgrund dieser Randlage und in Hinblick auf die Zielsetzung des Bebauungsplans, dringend benötigten Wohnraum bereitzustellen, sollen die genannten Nutzungen zur Stärkung der Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Festzuhalten ist des Weiteren, dass die Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften, die im Bereich der Schlüsselstraße angesiedelt sind, fußläufig vom Plangebiet aus erreichbar sind.

Demnach werden die in § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da hier von einem größeren Beeinträchtigungspotenzial ausgegangen wird und diese Nutzungen innerhalb des Wohngebiets als nicht gebietstypisch angesehen werden. Zudem sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund Ihres Flächenverbrauchs und des zu erwartenden Verkehrs nicht gewünscht.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet wird eine dreigeschossige Bebauung zugelassen. Dadurch können die Grundstücke im Sinne des Flächensparens ausgenutzt werden. Durch die Festsetzung von Trauf- und Gebäudehöhen wird die Höhe baulicher Anlagen zusätzlich begrenzt. Das Gebiet im Umfeld des Bebauungsplans ist geprägt von ähnlich verdichteter Bauweise. Zudem ist die Stadtgestalt im Innenstadtbereich Neuenburgs am Rhein insgesamt geprägt von vergleichsweise hoher und dichterer Bebauung. Im Bereich Schlüsselstraße-Metzgerstraße ist beispielsweise auch ein neues Wohn- und Geschäftshaus errichtet worden, was ebenso wie der vorliegende Bebauungsplan diese innenstadtprägende höhere und dichtere Bebauung aufweist.

Trauf-, First- und Gebäudehöhe

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im Plangebiet werden bezogen auf die bestehende Erschließungsstraße festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen eine dreigeschossige Bebauung mit geneigtem Dach, die sich am Standort einfügt.

Für Flachdächer der Hauptgebäude wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, welche der maximalen Traufhöhe der Satteldächer entspricht, womit sichergestellt wird, dass sich auch diese am Standort einfügen.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Für die Grundflächenzahl (GRZ) wurde ein Wert von 0,45 festgesetzt. Dieser Wert liegt über dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet (0,4). Die leichte Erhöhung gegenüber dem Orientierungswert ist mit dem Ziel zu begründen, am Standort dringend benötigten Wohnraum in möglichst flächensparender Weise

bereitzustellen. Gleichzeitig soll jedoch eine angemessene Bebauung und die Bereitstellung ausreichender Freiraumflächen gewährleistet werden, weshalb die Erhöhung gegenüber dem Orientierungswert nur gering ausfällt. Durch die Einhaltung der nach LBO erforderlichen Abstandsflächen sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse gewährleistet.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Tiefgaragen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden. Der höhere Versiegelungsgrad ermöglicht die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage, so dass überirdisch qualitätvolle Gartenbereiche geschaffen werden und den Bewohner vorbehalten werden können. Erst mit Erhöhung der GRZ ist die gewollte Nachverdichtung unter Berücksichtigung der benötigten Stellplätze am Standort möglich. Jedoch gehen durch den erhöhten Versiegelungsgrad die Bodenfunktionen am Standort teilweise verloren, weshalb entsprechende Minimierungsmaßnahmen festgesetzt werden, darunter die Begrünung der Tiefgaragendecke, die Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sowie die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern. Im Hinblick auf die positiven Wirkungen der Planung (Schaffung dringend benötigten Wohnraums, Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, Ausnutzung bereits bestehender Infrastrukturen) und die oben genannten Kompensationsmaßnahmen hält die Stadt Neuenburg am Rhein den Grad der Flächenversiegelung im vorliegenden Fall für angemessen.

Die Geschossflächenzahl wird im allgemeinen Wohngebiet in Anlehnung an die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (III) auf 1,3 festgesetzt.

3.3 Bauweise

Um dem städtebaulichen Ziel einer aufgelockerten Bebauungsstruktur gerecht zu werden, wird die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Dadurch werden seitliche Grenzabstände sichergestellt und der Bau des entsprechend der Planung vorgesehenen Gebäudes ermöglicht.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und sind maßgebend für die Ausgestaltung der beabsichtigten städtebaulichen Struktur des Plangebiets. Hierdurch wird im Wesentlichen die Lage und Außenabmessung des Hauptgebäudes definiert und eine aufgelockerte Bebauung mit Grenzabständen sichergestellt.

Tiefgaragen mit ihren Einfahrten sind im gesamten Plangebiet zulässig, sodass die benötigte Tiefgarage ausreichend groß dimensioniert werden kann und ein Gestaltungsspielraum gegenüber den Bauherren eingeräumt wird.

3.5 Stellplätze, Garagen und Carports

Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Garagen und Carports nur innerhalb des Baufensters zulässig. Damit sollen die Gartenflächen möglichst freigehalten werden. Unterirdische Kfz-Stellplätze sind hingegen im gesamten Plangebiet zulässig, da diese oberirdisch nicht in Erscheinung treten und in Kombination mit der Begrünung der Tiefgarage eine ansprechende Grundstücksgestaltung sichergestellt werden kann, während gleichzeitig die benötigten Stellplätze auf dem Grundstück realisiert werden können.

Garagen und Carports dürfen nicht höher als 3,5 m gebaut werden, damit sie städtebaulich nicht zu dominant in Erscheinung treten und das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen.

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb des Baufensters und der dafür vorgesehen Zone zulässig.

3.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten und einen Bruttorauminhalt von mehr als 25 m³ aufweisen, sind nur innerhalb der Baufenster und der dafür vorgesehenen Zone zulässig, um die hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen auf dem Grundstück zu konzentrieren und dadurch unversiegelte Gartenflächen zu ermöglichen.

Kleine hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie z.B. Gartenschuppen, Müllbehältereinhausungen oder überdachte Fahrradstellplätze, die nicht mehr als 25 m³ Bruttorauminhalt aufweisen, sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, da sich diese dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. Gleiches gilt für ebenerdige und unterirdische Nebenanlagen die im Mittel nicht mehr als 0,5 m gegenüber dem bestehenden Gelände erhöht sind, wie z.B. Terrassen, die nicht überdeckt sind und nur flächenhaft in Erscheinung treten oder unterirdische Zisternen, die räumlich gar nicht wahrgenommen werden.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebiets dienen, sind überall zulässig, so dass gegebenenfalls notwendige technische Anlagen flexibel im Plangebiet angeordnet werden können.

Nebenanlagen dürfen eine maximale Traufhöhe von 3,5 m gemessen ab Oberkante Gehweg Friedhofstraße nicht überschreiten.

3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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.

Die Begrünung der Tiefgaragendecke wird ökologisch und gestalterisch begründet. Zum einen dient die Erdüberdeckung der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems. Durch die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser werden zum anderen Boden und Grundwasser geschont. Die Maßnahme trägt ebenfalls zur Verbesserung des Mikroklimas bei und ermöglicht eine angemessene Freiflächengestaltung und Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebiets.

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.

3.8 Anpflanzungen

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

Die Anpflanzungen haben entsprechend der beigefügten Pflanzlisten zu erfolgen, damit sichergestellt werden kann, dass sich standortgerechte Bäume und Sträucher im Plangebiet entwickeln.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Die Regelungen zur Dachgestaltung des Hauptgebäudes sollen im Plangebiet Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 55° ermöglichen sowie in dem Bereich des Baufensters, in dem ein Treppenhaus oder der Hauseingang angeordnet werden kann, auch Flachdächer. Die Form des geneigten Satteldachs entspricht der ortstypischen Bauweise, die zur Erhaltung eines harmonischen Ortsbilds fortgeführt werden soll.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind aufgrund Ihrer untergeordneten Wirkung auch flache und flachgeneigte Dächer in Verbindung mit einer Dachbegrünung zulässig. Durch die Begrünung kann ein kleiner Teil des Eingriffs in die Natur und Umwelt wieder ausgeglichen werden, da gerade solche extensiv begrünten Dachflächen einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt sowie die Tier- und Pflanzenwelt haben. Anlagen zur solaren Energieerzeugung sind in Kombination damit zulässig. Die Photovoltaikpflicht bei Neubauten laut Klimaschutzgesetz BW steht einer Dachbegrünung generell nicht entgegen. Im Gegenteil führt die Kühlung der Photovoltaikmodule durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrünung zu einer Steigerung des Stromertrags um ca. 4%. Dies ist darauf zurückzuführen, dass steigende Temperaturen in elektrischen Bauteilen zu einem höheren Widerstand führen, der die Leistung reduziert.

Weitere Vorschriften betreffen vor allem die Materialität und Farbgestaltung der Dacheindeckung von Hauptgebäuden. Für die Dacheindeckung werden entsprechend der umgebenden Strukturen die möglichen Farben definiert. Darüber hinaus werden ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und Dachpappe sowie reflektierende Materialien ausgeschlossen, womit sowohl das vorhandene Ortsbild als auch die nachbarschaftlichen Interessen berücksichtigt werden. Eine Dacheindeckung mit Solarmodulen (z.B. Solarziegel) ist mit Hinblick auf die Stärkung einer nachhaltigen Energiegewinnung zulässig.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sowie zur Unterstützung der Gestaltqualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds wird festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

Die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze soll eine Beeinträchtigung des Ortsbilds bzw. des Straßenraums verhindern und dient der positiven Wahrnehmung des Plangebiets.

4.3 Einfriedungen und Mauern

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat bezüglich der Einfriedigungen einen Standard entwickelt, der versucht die bisher aufgetauchten Schwierigkeiten bei der Zulässigkeit von Einfriedigungen zu lösen. Insofern wurde die entwickelte Unterscheidung der Regelungen hinsichtlich toter und lebender Einfriedigungen in den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der Qualität des Stadtbildes und der Integration in die baulich-gestalterische Umgebung. Die Höhendifferenzierungen der Einfriedungen wurden getroffen, um ein möglichst grünes und aufgelockertes Straßenbild zu erreichen.

4.4 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort hierfür zulässig.

4.5 Niederspannungsfreileitungen

Unattraktive und nicht mehr zeitgemäße oberirdische Niederspannungsleitungen sollen verhindert werden. Diese sollen wie ortsüblich unterirdisch verlegt werden.

4.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Prinzipiell soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem privaten Grundstück versickert werden, sollten geologische oder technische Gründe dem nicht entgegenstehen. Hierzu muss zunächst der Nachweis und die Funktionsfähigkeit der Versickerung durch ein geologisches Gutachten bestätigt werden. Bei entsprechender Nachweisführung der Versickerungsfähigkeit und Bereitstellung der Flächen ist eine Versickerung über die belebte Bodenschicht zu realisieren.

Sofern die Voraussetzungen nicht erfüllt sind, wird für das betreffende Grundstück von einer Regenwasserversickerung abgesehen. In diesem Fall muss das anfallende Niederschlagswasser zur Entlastung der Kanäle und Vorfluter in Retentionszisternen auf dem privaten Grundstück gesammelt und gedrosselt in den öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet werden. Das Rückhaltevolumen und der Drosselabfluss sind auf Baugenehmigungsebene in Abhängigkeit der versiegelten Fläche zu ermitteln und konkret auf das eigentliche Vorhaben zuzuschneiden.

5 UMWELTBEITRAG

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Da der Bebauungsplan „Friedhofstraße 1 und 3“ im § 13a-Verfahren nach BauGB aufgestellt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Die Belange des Arten- und Naturschutzes sind dennoch in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch die vorliegende Betrachtung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB durch das Büro Freiraum und LandschaftsArchitektur Ralf Wermuth sowie der Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung schützenswerter Arten und Biotope.

Wie in der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung sowie auch in den Hinweisen des Bebauungsplans dargelegt, sind vorgezogene externe Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig.

6 BODENORDNUNG

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

7 KOSTEN

Die Planungskosten werden von dem Investor übernommen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	995 m²
Summe / Geltungsbereich	**ca.**	**995 m²**

Stadt Neuenburg am Rhein, den 24. JULI 2023

Bürgermeister
Jens Fondy-Langela

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761736875-0, 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.

Stadt Neuenburg am Rhein, den 05. DEZ. 2024

Bürgermeister
Jens Fondy-Langela

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 12. DEZ. 2024

Stadt Neuenburg am Rhein, den 13. DEZ. 2024

Bürgermeister
Jens Fondy-Langela