

INHALT

1	Planungsanlass und -Ziel.....	2
2	Lage des Plangebiets	2
3	Verfahren.....	3
4	Flächennutzungsplan.....	3
5	Inhalte der Planung.....	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
5.3	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	5
5.4	Überschreitungen der Baugrenzen.....	6
5.5	Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten	6
5.6	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....	6
5.7	Aufschüttungen und Abgrabungen	7
5.8	Firstrichtungen	7
5.9	Grünordnung	7
5.10	Private Grünflächen (Hausgärten).....	8
6	Örtliche Bauvorschriften.....	8
6.1	Versickerung von Niederschlagswasser	8
6.2	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung	8
6.3	Attikageschoss (A).....	9
6.4	Dachgestaltung.....	9
6.5	Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	10
6.6	Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen	11
7	Umweltbericht	11
7.1	Umweltschutz in der Bauleitplanung.....	11
8	Klimaschutz.....	12
9	Verkehrerschließung	12
10	Lärmemissionen.....	13
11	Entwässerungskonzeption	13
12	Geologie	14
13	Erschließungskosten (Netto).....	14
14	Städtebauliche Daten	14
14.1	Flächendaten.....	14
14.2	Wohnungen/Einwohner	15

1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Die Stadt Neuenburg am Rhein ist dank ihrer Attraktivität und hervorragenden Infrastruktur, ihrer Lage und guten Verkehrsanbindung und nicht zuletzt wegen günstiger Bodenpreise eine der am schnellsten wachsenden Gemeinden im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald. Entsprechend investiert die Stadt Neuenburg am Rhein in die örtliche Infrastruktur um die Bevölkerung mit Waren, Dienstleistungen und Arbeitsplätzen zu versorgen, so dass die Stadt gemessen an ihrer heutigen Einstufung als Kleinzentrum über überdurchschnittlich viele zentralörtliche Einrichtungen verfügt. So wurden beispielsweise ein Gymnasium und ein neues Einkaufszentrum im Bereich „Klemmbach“ schon vor einigen Jahren realisiert.

Nachdem die letzten großen Baugebiete der Stadt Neuenburg am Rhein, nämlich die Gebiete „Gymnasium/ Freiburger Straße Nord II“ und das Gebiet „Rohrkopf-Nord I – Zentrum“ fast vollständig bebaut sind, hat sich der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein bereits im Jahr 2006 aufgrund der damals schon großen Nachfrage nach Grundstücken insbesondere für den Einfamilienhausbau entschieden, weitere Baugebiete zu erschließen.

In Betracht kamen und kommen primär die im Süden der Kernstadt liegenden und im Flächennutzungsplan bereits vorgesehenen potentiellen Entwicklungsflächen „Zunftacker“ und „Vogelwäldele“. Für diese Gebiete wurde im Jahr 2006 der Aufstellungsbeschluss gefasst und jeweils die Frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes hat sich jedoch herausgestellt, dass sich die geplante Wohnbebauung im Plangebiet „Vogelwäldele“ aufgrund eines nördlich angrenzenden Gewerbebetriebs und den damit verbundenen erhöhten Lärmemissionen nicht realisieren ließ. Dies belegt ein in Auftrag gegebenes Lärmgutachten.

Zwischenzeitlich hat die Firma den Betrieb vollständig eingestellt. Im Zusammenhang mit einer Bauvoranfrage für ein Wohnhaus wurde der für diesen Bereich gültige Bebauungsplan „Sägeweg“ bereits geändert.

Vorgesehen ist nun, dieses Teilgebiet in den Geltungsbereich des Plangebiets „Vogelwäldele“ vor dem Hintergrund einer sinnvollen städtebaulichen Gesamtentwicklung einzubeziehen.

Insgesamt soll der Bebauungsplan „Vogelwäldele“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, den Bereich insbesondere unter städtebaulichen, ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten nach den aktuellen Randbedingungen und Erkenntnissen zu entwickeln, d.h. insbesondere eine Bebauung mit den zur Zeit am Markt nachgefragten Wohnformen zu ermöglichen. Besondere Bedeutung hat dabei die Abstimmung des Plangebiets auf die unmittelbare Umgebung.

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, handelt es sich im vorliegenden Fall um einen sogenannten qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

2 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich im am südlichen Stadtrand der Kernstadt von Neuenburg am Rhein. Im Norden und Nordwesten befindet sich bestehende Wohnbebauung, die vom Vogelwäldeleweg, Geigenbuckweg, Sägeweg und Mozartweg erschlossen

sen wird. Zu allen anderen Seiten schließt sich die freie Landschaft in Form von landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

3 VERFAHREN

- | | |
|---|---|
| 30.01.2006 | Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Vogelwäldle“. |
| 09.10.2006 | Der Gemeinderat beschließt die Erweiterung des Plangebietes, billigt die vorgelegten Entwürfe und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. |
| 06.11.2006 bis
06.12.2006 | Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB. |
| 08.11.2006 bis
15.12.2006 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping). |
| 03.12.2012 | Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtliche Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. |
| 02.01.2013 bis
07.02.2013 | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB. |
| Anschreiben
vom 19.12.2012
bis 10.02.2013 | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB. |
| 09.09.2013 | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

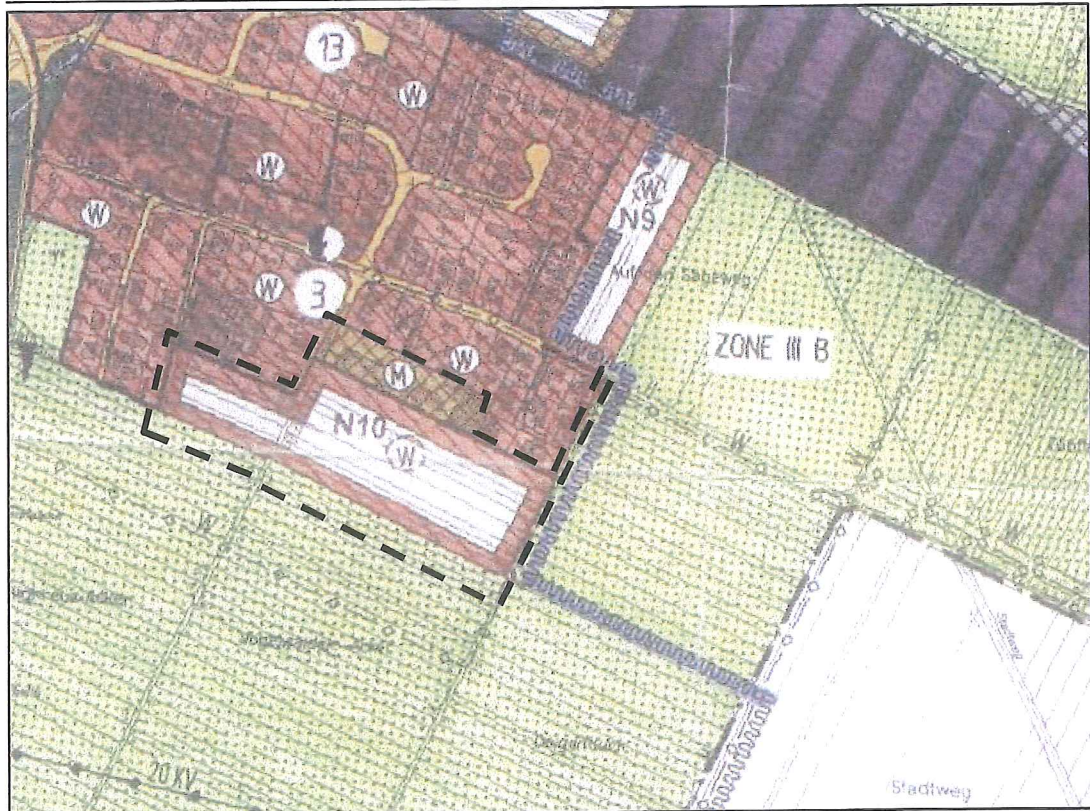
4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1999 stellt im Bereich des Bebauungsplangebietes im Norden eine Mischgebietsfläche, südlich davon eine Entwicklungsfläche für Wohnen (Steckbrief N10) sowie südlich angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Geplant ist nun den Gesamtbereich als Wohngebiet mit einer öffentlichen Grünfläche am südlichen Ortsrand zu entwickeln. Das geplante Wohngebiet überschreitet dabei geringfügig die Abgrenzung des Flächennutzungsplanes nach Süden, kann aber dennoch gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt betrachtet werden.

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert im Norden die Grundstücke Flst. Nrn. 1617, 1617/2, 1617/3 und 1619 des bestehenden Bebauungsplans „Sägeweg“. Für diese Grundstücke wurde im Jahr 2012 eine entsprechende Änderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Inhalt war u.a. die Nutzungsänderung von einem Gewerbegebiet zu einem Wohngebiet. Hierzu ist der Flächennutzungsplan entsprechend

zu berichtigen (Mischbaufläche zu Wohnbaufläche). Diese erfolgt im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



5 INHALTE DER PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und der geplanten Gebietscharakteristik wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um das geplante Wohngebiet nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und eine gewisse Wohnruhe zu gewährleisten, werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, um eine für diesen zentrumsnahen Bereich nichttypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern.

Tankstellen sind im Plangebiet wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Höhenentwicklung (Traufhöhen) wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept mit einer überwiegend zweigeschossigen Bebauung, die sich aus dem Be-

stand ableitet, bzw. den bisherigen planungsrechtlichen Regelungen (Bebauungsplanänderung „Sägeweg“) zwischen den einzelnen Gebietsbereichen differenziert.

So soll im überwiegenden Bereich (Allgemeines Wohngebiet WA 1) eine maximale Traufhöhe von 6,50 m bei zwei Vollgeschossen (II) zulässig sein.

Im zentralen Quartiersbereich (Allgemeines Wohngebiet WA 2) sind Gebäude im Geschosswohnungsbau geplant. Aus diesem Grund wird in diesem Bereich eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht, die eine Traufhöhe von max. 9,50 m erfordert. Das oberste Geschoss muss hierbei als nicht-Vollgeschoss mit einem Attika ausgebildet werden (siehe hierzu auch Ziffer 6.3 dieser Begründung).

Im nordöstlichen Teilbereich (Allgemeines Wohngebiet WA 3) werden die Festsetzungen zur Traufhöhe aus den bestehenden Regelungen der Bebauungsplanänderung „Sägeweg“ übernommen. Diese wird für diesen Bereich daher auf 8,0 m festgesetzt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass für zulässige Flachdachgebäude als Gebäudehöhe die zulässige Traufhöhe gilt.

Da in jüngster Zeit das Pultdachhaus eine weit verbreitete Gebäudeform darstellt, und dies auch im Plangebiet zulässig sein soll, wird für diese Bauform eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Traufhöhe um bis zu max. 1,5 m zugelassen. Diese Festsetzung scheint angemessen, da Pultdachhäuser aufgrund der geringen Dachneigung bei gleicher Traufhöhe gegenüber Satteldachhäusern im Hinblick auf das mögliche Bauvolumen ansonsten benachteiligt wären.

Um die bei Pultdachhäusern auf der Firstseite in Erscheinung tretende Fassadenwand in der Höhe zu beschränken wird unter den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass bei Häusern mit Pultdächer das oberste Geschoss als Attikageschoss auszubilden ist.

Die Gebäudehöhe wird im gesamten Plangebiet generell auf 12,0 m festgesetzt. Damit wird eine einheitliche Höhenentwicklung erreicht, die an diesem Standort im Zusammenhang mit der Bestandsbebauung als angemessen erachtet wird.

Zur Klarstellung werden die Trauf- und Gebäudehöhe gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.

Als Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Gemäß den geplanten Gebäudetypen bzw. zulässigen Geschossigkeit wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 3 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 eine GFZ von 1,2 ermöglicht.

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.

5.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Sicherung unversiegelter Gartenflächen und der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen im Wohngebiet wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und

Garagen nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig sind, wobei diejenige Erschließungsstraße maßgebend ist, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Um die Erschließungsstraßen von Verkehr freizuhalten, wird festgesetzt, dass Garagen die außerhalb der Baufenster errichtet werden, einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten müssen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass in der Regel vor jeder Garage ein Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt vorhanden ist.

Durch eine textliche Festsetzung wird darüber hinaus verdeutlicht, dass im gesamten Plangebiet Tiefgaragen zulässig sind.

Grundsätzlich sind die erforderlichen Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken unterzubringen. Um Freiflächenanteile zu sichern und die umgebenden Straßen nicht mit parkenden PKW zu belasten müssen bei den geplanten Geschosshäusern im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 mindestens 2/3 der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden.

Ebenfalls zum Schutz vor zu großer Versiegelung der Grünbereiche wird festgesetzt, dass Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Um jedoch Geräteschuppen oder Gartenlauben zuzulassen, wurde bestimmt, dass Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der Baufenster zulässig sind. Auch ebenerdige Nebenanlagen (wie z.B. Schwimmbäder und Terrassen, die nicht mehr als 0,5 m über Straßenniveau liegen), dürfen außerhalb der Baufenster errichtet werden.

5.4 Überschreitungen der Baugrenzen

Um spätere Befreiungen zu vermeiden und die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge bis zu 1,0 m zulässig sind. Damit die Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung dürfen Balkone und Erker jeweils eine Breite von max. 5,0 m aufweisen. Durch das sog. „Wintergartenprivileg“ wird 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.

5.5 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, wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt. Daher sind in Einzelhäusern max. 3 Wohnungen, in Doppelhaushälften max. 2 Wohnungen und in Reihenhäusern (Hausgruppeneinheit) max. eine Wohnung zugelassen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine bauliche Verdichtung im Geschosswohnungsbau gewünscht und städtebaulich angemessen. Unter dieser Maßgabe wird von einer Beschränkung der Wohneinheit in diesem Gebietsbereich abgesehen.

5.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Stadt strebt aus städtebaulichen Gründen in sämtlichen neuen Baugebieten eine unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen an, um die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen und Masten sowie die

hiermit verbundene Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu vermeiden. Die Stadt verkennt zwar nicht, dass eine unterirdische Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen für die zuständigen Versorgungsträger mit Mehrkosten verbunden ist. Zugleich berücksichtigt die Stadt aber die in § 68 Abs. 3 TKG zum Ausdruck kommende Wertung, wonach die unterirdische Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen dem zuständigen Versorgungsträger in Neubaugebieten in der Regel zumutbar ist. Dies gilt nach dem Wortlaut von § 68 Abs. 3 TKG unterschiedslos für sämtliche Neubaugebiete. Unter Bezugnahme auf diese Wertung will die Stadt auch im hier zu entwickelnden Wohnbaugebiet eine städtebaulich attraktive Gestaltung erreichen.

Die Stadt verkennt außerdem nicht, dass der Wortlaut von § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB es auf den ersten Blick nur erlaubt, die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen festzusetzen. Eine Festsetzung der exakten Lage der Leitungstrassen ist jedoch städtebaulich nicht erforderlich. Zwar sind die Versorgungsträger nicht Eigentümer sämtlicher für die Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen in Betracht kommender Trassen. Neue Versorgungsanlagen und -leitungen werden jedoch üblicherweise unter den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Hierfür bestehen außerdem gesetzliche Nutzungsrechte der Versorgungsträger (z.B. § 68 Abs. 1 TKG).

5.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um zu verhindern, dass die Gebäude auf Erdhügeln errichtet werden und da das Gelände weitgehend eben verläuft wird festgesetzt, dass Aufschüttungen eine Höhe von max. 0,50 m über der Oberkante der geplanten Straße erreichen dürfen. Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen wird weiter bestimmt, dass Abgrabungen nur bis zu 1,50 m unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 30% der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 m ab Hauskante zulässig sind. Dadurch wird das komplette „Freigraben“ von Untergeschossen wirksam verhindert und dennoch die Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen ermöglicht.

5.8 Firstrichtungen

Geplant ist ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln, das auch im Hinblick auf die Ausrichtung der Gebäude auch im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Neuenburg am Rhein ein harmonisches Gesamtbild abgeben soll. Aus diesem Grund werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechende Hauptfirstrichtungen für Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer festgesetzt. Für Flachdächer im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die Firstrichtung nicht anzuwenden.

5.9 Grünordnung

Neben den Festsetzungen zur Grünordnung wie die Anlage und Gestaltung von Grünbereichen, werden u.a. zum Schutz des Grundwassers verschiedene Regelungen erlassen. So sind Stellplatzflächen für PKW in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt. Des Weiteren sind kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

5.10 Private Grünflächen (Hausgärten)

Im westlichen Teilbereich (Grundstücke Flst. Nrn. 1617/1 und 1620/10) wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt. Diese Festsetzung resultiert aus dem Wunsch der Grundstückseigentümer, welche eine mögliche Bebauung ihrer hinterliegenden Grundstücksteile abgelehnt haben und diese zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht veräußern möchten.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Grundwassersicherung, zur Entlastung der Abwasseranlagen und nicht zuletzt auch aus Gründen der sparsamen Erschließung wird festgesetzt, dass im Plangebiet jeder Bauherr verpflichtet ist, das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten und Wegen anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines 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.

6.2 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und 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 „Vogelwäldle“ 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 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. 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 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.

Städtebauliche Gründe

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

6.3 Attikageschoss (A)

Die planungsrechtlich zugelassene Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe (Ziffer 1.2.1.2) bei Häusern mit Pultdach wurde gekoppelt an die örtliche Bauvorschrift, wonach bei einer zweigeschossigen Bebauung (zwei Vollgeschosse) das oberste Geschoss als Attikageschoss mit einem einseitigen Rücksprung von mindestens 1,50 m auszubilden ist. Gleichzeitig ist der Rücksprung an der obersten Dachbegrenzungskante des Pultdaches (Dachseite) auszuführen. Dadurch soll eine Staffelung der Fassade erreicht und ein zu massives Erscheinungsbild der Fassade verhindert werden.

Dadurch wird trotz der zulässigen Traufhöhe verhindert, dass die Fassade über die volle Höhe „durchläuft“ und dieses Erscheinungsbild die umliegende Bebauung bzw. das Ortsbild negativ beeinträchtigt.

Neben dieser Regelung ist im zentralen Quartiersbereich (Allgemeines Wohngebiet WA 2) bei den geplanten, dreigeschossigen Gebäuden (zwei Vollgeschosse plus ein nicht-Vollgeschoss) im Geschossbau grundsätzlich das oberste Geschoss als Attika auszubilden. D.h. dass der Rücksprung gegenüber dem darunterliegenden Geschoss mit Ausnahme von Treppenhäusern und Aufzugsschächten mindestens 1,0 m betragen muss. Diese Regelung wird getroffen, damit die Gebäude mit ihrer Wandhöhe auch im Hinblick auf die angrenzende Bebauung nicht zu massiv in Erscheinung treten

6.4 Dachgestaltung

Im vorliegenden Wohngebiet soll eine breite Vielfalt an Dachformen ermöglicht werden. Daher beschränken sich die Bauvorschriften darauf, für bestimmte Dachformen Rahmenregelungen vorzugeben.

Aufgrund der bestehenden Regelungen im Bebauungsplangebiet „Sägeweg“ 2. Änderung, das in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes miteinbezogen wird, sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 auch Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 8° zulässig. Diese sind jedoch extensiv zu begrünen. In den übrigen Gebietsbereichen (WA 1 und WA 2) sollen jedoch Flachdächer und flachgeneigte Dächer für Hauptgebäude unter 8° Dachneigung nicht zulässig sein, da sich diese Dachform insbesondere zum Ortsrand hin, auch im Hinblick auf die angrenzenden Gebietsbereiche als störend auswirken würde. Zudem soll im Plangebiet eine möglichst homogene Dachlandschaft auch im Zusammenhang mit der Bestandsbebauung entstehen.

In diesem Sinne und o.g. Zielrichtung, sollen im Plangebiet neben dem klassischen Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auch moderne Dachformen wie Pultdächer mit einer Dachneigung von 8° bis 12° und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 8° bis 30° zulässig sein. Aufgrund der Bauform mit einem zurückspringenden Attikageschoss sind im Allgemeinen Wohngebiet W 2 bei einer möglichen dreigeschossigen Bebauung (zwei Vollgeschosse plus ein nicht-Vollgeschoss) auch Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 8° bis 30° zulässig. Diese

flachere Dachneigung wurde auch getroffen, damit das Dach nicht so massiv in Erscheinung tritt.

Für Nebenanlagen, Carports und Garagen werden Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 8° Dachneigung zugelassen, jedoch nur, wenn sie begrünt werden. Damit wird neben ökologischen Belangen auch einer größtmöglichen Flexibilität im Zusammenhang mit der Dachneigung Rechnung getragen.

Die Errichtung von Dachaufbauten ist erst ab einer Dachneigung von 30° sinnvoll, weshalb hierfür diese Dachneigung festgesetzt wurde. Um die Harmonie der Dachfläche und die Proportion der Gebäude nicht zu verunstalten, wird die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge beschränkt, sowie Mindestabstände zu Ortsgängen, First und Traufe festgesetzt.

Um der zurzeit in Mode gekommenen „Farbenflut“ bei den Dacheindeckungen, die das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinträchtigen können, zu begegnen, wird geregelt, dass alle Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun oder schwarz bis anthrazit auszuführen sind. Dadurch soll, bei einer Vielzahl von zulässigen Fassadenfarben, wenigstens die Dachlandschaft das Baugebiet optisch ruhig und als Einheit erscheinen lassen.

Zwecks eines einheitlichen Erscheinungsbildes wird geregelt, dass Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen die gleiche Dachform aufweisen müssen. Aus gleichem Grund ist die Dachneigung benachbarter Hausgruppeneinheiten bzw. Doppelhaushälften anzugleichen, d.h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus bzw. Hausgruppe die Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 45°.

Im Zusammenhang mit den Klimaschutzzielen befürwortet die Stadt Neuenburg ausdrücklich regenerative Energieformen. So sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten wie Photovoltaik und Solar bei allen Dachneigungen zulässig, jedoch zum Schutz der umliegenden Gebäude aus blendfreien Materialien herzustellen. Um eine harmonische Dachlandschaft zu erreichen, sind insbesondere bei geneigten Dächern ab 8° aufgeständerte Anlagen ausgeschlossen.

6.5 Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Gestaltung von Einfriedigungen leitet sich aus den Regelungen ab, welche die Stadt Neuenburg am Rhein für zukünftige Baugebiete aufgestellt hat.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedigungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. So dürfen tote Einfriedigungen (Mauern, Zäune etc.) in einer Tiefe von 2,50 gemessen ab Hinterkante Bordstein der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche nicht höher als 0,80 m sein. Grenzt unmittelbar ein Gehweg an, ist die Höhe des Gehweges maßgebend. Grenzt unmittelbar eine Straße an, ist die Höhe der Straße maßgebend.

An den übrigen Grundstücksgrenzen, dürfen tote und lebende Einfriedigungen unter Berücksichtigung nachbarrechtsgesetzlicher Abstände und Regelungen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Damit soll eine möglichst einheitliche Höhenstaffelung auch im Hinblick auf nachbarschaftliche Belange (Beschattung etc.) erreicht werden.

Um ein lebendiges und möglichst grünes Straßenbild zu erreichen, werden Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht wird als wohngebietsuntypisches Material und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Des Weiteren sind tote und lebende Einfriedigungen so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

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

6.6 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

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.

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

7 UMWELTBERICHT

7.1 Umweltschutz in der Bauleitplanung

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine **Umweltprüfung** nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierfür wurde ein sogenanntes „Scoping-Papier“ erarbeitet, mit dem die Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens aufgefordert werden, Stellung zu nehmen.

Der vollständige Entwurf des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wurde zum Verfahrensschritt der Offenlage erstellt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, werden in den Bebauungsplan entsprechend integriert. Im Einzelnen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

8 KLIMASCHUTZ

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat aktuell eine städtebauliche Klimaschutzrichtlinie erstellt in der ausdrücklich das Ziel formuliert wird, die CO₂- Emissionen deutlich zu reduzieren.

Im Zusammenhang für die Bebauungsplanung wurde ein Kriterienkatalog mit Festlegung von energierelevanter Gesichtspunkte erarbeitet, die im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend Berücksichtigung finden: So wurde eine für den Standort angemessene Bebauungsdichte in Form von Einzel- Doppel- und Reihenhaustypen mit nach Süden orientierten Dachflächen gewählt. Diese Orientierung erlaubt eine optimale Nutzung von regenerativen Energieformen wie Photovoltaik und Solarnutzung. Die Baukörper sind dabei so angeordnet, dass eine möglichst geringe Verschattung der benachbarten Bebauung entsteht.

Neben den städtebaulichen Faktoren wurde besonderes Augenmerk auf die Erschließung bzw. Mobilität gelegt. Neben einer ökonomischen Erschließungsform wurde insbesondere auf eine gute Vernetzung insbesondere für Fußgänger und Radfahrer im Sinne der „kurzen Wege“ zu den angrenzenden Quartieren und ÖPNV-Anbindungen geachtet.

Des Weiteren soll die Beleuchtung des Straßenraumes mit stromkostensparenden LED-Leuchten erfolgen. Hierzu wurde eine entsprechende Festsetzung in die Bauvorschriften aufgenommen.

Nicht zuletzt sollen energieeffiziente Bauformen über den aktuellen Standard der Energieeinsparverordnung (ENEV) von 2009 hinaus durch einen Bonus beim Grundstückskauf gefördert werden.

9 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich von Neuenburg am Rhein. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Basler Straße (L 134) und von dort aus über den Sägeweg, der die Wohnsammelstraße bildet. Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über den Geigenbuckweg und eine neu zu bauende Straße am östlichen Plangebiets- und Ortsrand. Zwischen diesen beiden Straßen wird eine neue Verbindung geschaffen von der aus eine nach Süden abzweigende Schleife weitere Grundstücke erschließt. Ausdrücklich soll der nur sehr schmale Vogelwäldeleweg nicht zur Erschließung von Grundstücken herangezogen werden. Daher wird das Plangebiet westlich des Geigenbuckweges durch eine Stichstraße erschlossen. Vom Ende der Wendepalte soll lediglich ein Fuß- und Radweg zum Vogelwäldeleweg geführt werden. Eine weitere Stichstraße, die eine Kreuzung mit der Schleife bildet, erschließt den nördlichen Teilbereich.

Der Geigenbuckweg, sowie die Ost-West verlaufende Haupteerschließungsstraße sollen mit einem einseitigen, 1,50 m breiten Gehweg und einer Fahrbahnbreite von 5,80 m (incl. Randeinfassung) ausgeführt werden, während die östliche Erschließungsstraße aufgrund des bestehenden Grundstückszuschnitts nur eine Fahrbahnbreite von ca. 4,80 m und ein Gehweg mit einer Breite von 1,20 m erhält. Aufgrund der untergeordneten Erschließungsfunktion werden diese Breiten als ausreichend angesehen.

Für die Erschließungsstiche und die Schleife, die als gemischte Verkehrsflächen, also ohne eigenständige Gehwege ausgebaut werden sollen, wird jeweils eine Ausbaubreite von insgesamt 5,80 m für ausreichend angesehen. Am Ende der beiden Stichstraßen ist eine Wendeanlage geplant, auf der auch Müllfahrzeuge wenden können.

Die Fahrbahnbreiten mit 5,80 m reichen bei verminderter Geschwindigkeit für den Begegnungsverkehr Lkw/Lkw und die Fahrbahnbreite von 4,80 für den Begegnungsverkehr Lkw/Pkw aus (EAE 85/95).

Für Besucher sollen im Bereich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE ca. 30 öffentliche Stellplätze als „Senkrechtparker“ errichtet werden.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro die Leistungsfähigkeit der Einmündung des Sägeweges in die L134 dahingehend überprüft, ob sich dort der zusätzliche Verkehr problemlos abwickeln lässt. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Für die Zählstelle 8211 1201 zwischen Neuenburg und Steinstadt können etwa 6.000 Kfz/24h am Querschnitt sowie Spitzenstundenbelastungen von ca. 370 Kfz/h je Richtung entnommen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Spitzenstundenbelastung im Sägeweg auch nach Realisierung des neuen Baugebietes unter 100 Kfz/h und Richtung liegen wird.

Mit diesen Belastungen ist weiterhin ein guter leistungsfähiger Verkehrsablauf gegeben.

Hinsichtlich der Verkehrssicherheit können die künftigen Belastungen weiterhin verkehrssicher abgewickelt werden, da der Knotenpunkt entsprechend den in den Regelwerken genannten Standards ausgeführt wurde (Linksabbiegestreifen, optische Hervorhebung Radfahrerfurt, Innerortsbereich 50 km/h).

10 LÄRMEMISSIONEN

Im Zusammenhang mit der in einer Entfernung von ca. 140 m westlich des Plangebiets verlaufenden L 134 wurde hinsichtlich der Lärmsituation eine Stellungnahme durch ein qual. Ing. Büro abgegeben.

Nach der Straßenverkehrszählung 2010 ist in diesem Bereich der L 134 von einer Verkehrsbelastung von ca. 5.400 Kfz/24h auszugehen. Die Emissionspegel liegen damit bei 63,4 dB(A) am Tag und 55,7 dB(A) in der Nacht. Allein durch die Entfernung der nächstgelegenen Gebäude von ca. 140 m zur L 134 ergibt sich eine Minderung dieser Pegel um ca. 10 bis 11 dB(A). Selbst die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA von 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts dürften eingehalten werden. Schutzmaßnahmen wären erst ab einer Überschreitung der 4 dB(A) höheren Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung erforderlich und sinnvoll.

11 ENTWÄSSERUNGSKONZEPTION

Im Rahmen der Erschließung des Plangebiets wurde eine Entwässerungskonzeption durch ein qual. Ing. Büro erarbeitet.

Grundsätzlich müssen die künftigen Bauherren der privaten Grundstücke das anfallende Oberflächenwasser auf diesen vollständig zur Versickerung bringen. Hierzu wird eine entsprechende Festsetzung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Erschließungsflächen hingegen wird in den straßenbegleitenden Versickerungsflächen (V) und in der Grünfläche F1 am Ortsrand vollständig zur Versickerung gebracht. Dabei wird die Höhenplanung der Baugebietsstraßen so gelegt, dass eine oberflächennahe Straßenentwässerung in Richtung dieser Grünfläche erfolgen kann. Im Einzelnen wird auf die Entwässerungskonzeption des Ing. Büros Himmelsbach und Reichert in Müllheim vom Mai 2010 hingewiesen.

12 GEOLOGIE

Im Zusammenhang mit dem Baugebiet „Vogelwäldle“ und dessen Erweiterung wurde eine geotechnische Stellungnahme durch ein qual. Ing. Büro erstellt.

Im Zusammenhang mit der Versickerung von Niederschlagswasser kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass eine technische Versickerung grundsätzlich möglich ist, wobei bei den angetroffenen Untergrundverhältnissen die Versickerungsanlagen hydraulisch wirksam und mechanisch filterfest über Sickerpackungen o.ä. an die sauberen Rheinkiese des Untergrundes anzuschließen sind.

Des Weiteren kann unter Berücksichtigung der geotechnischen Untersuchungen das Plangebiet grundsätzlich erschlossen werden. Im Einzelnen wird auf den geotechnischen Bericht vom 03.06.2008 und der ergänzten Stellungnahme vom 10.01.2011 der Ingenieurgruppe Geotechnik in Kirchzarten hingewiesen.

13 ERSCHLIEßUNGSKOSTEN (NETTO)

Straßenbau incl. Straßenbeleuchtung	ca. 523.000 €
Schmutzwasserkanal	ca. 231.000 €
Grünanlagen incl. Versickerungsmulden	ca. 90.000 €
Wasserversorgung	ca. 154.000 €
Gesamt	ca. 998.000 €

14 STÄDTEBAULICHE DATEN

14.1 Flächendaten

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:	ca. 3,79 ha
davon:	
- Allgemeine Wohngebiete	ca. 2,62 ha
- Straßenverkehrsflächen inkl. Parkplätze	ca. 0,71 ha
- Öffentliche Grünflächen	ca. 0,30 ha
- private Grünflächen	ca. 0,16 ha

14.2 Wohnungen/Einwohner

Insgesamt sind im vorliegenden Bebauungsplan ca. 48 Grundstücke vorgesehen, von denen 36 für freistehende Einfamilienhäuser, 4 für Doppelhaushälften, 6 für Reihenhausbebauung und 2 für den Geschosswohnungsbau bereitgestellt werden. Bei den geplanten 3 geschossigen Gebäuden im Geschosswohnungsbau werden ca. 24 Wohnungen angenommen.

Erfahrungsgemäß ist im Schnitt bei Einzelhäusern von ca. 2 WE, bei Doppelhäusern von 1,5 WE und bei Reihenhäusern von 1 WE je Grundstück auszugehen, so dass bei der zur Zeit in Neuenburg am Rhein vorhandenen Belegungsdichte von 2,4 Personen je Wohnung das neue Baugebiet in etwa 260 neue Bewohner aufnehmen kann.

Neuenburg am Rhein, den **09. Sep. 2013**



Der Bürgermeister
Joachim Schuster

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser