

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Flächenerwerb zugunsten der Gemeinbedarfs- bzw. Schulfläche

Die Stadt Neuenburg am Rhein konnte zugunsten des Schulgrundstückes einen Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 4227 erwerben. Diese Fläche soll planungsrechtlich als Gemeinbedarfsfläche gesichert werden.

Baufenster an heutige Anforderungen anpassen

Zusätzlich sollen die im Änderungsbereich gelegenen Baufenster den heutigen Anforderungen an eine verdichtete bauliche Entwicklung im Randbereich des Stadtkerns der Stadt Neuenburg am Rhein angepaßt werden.

Übernahme der bestehenden Bebauungsvorschriften

Die Bebauungsvorschriften werden für den Bereich der 4. Änderung (s. Deckblatt) unverändert übernommen. Eine Überarbeitung der Bebauungsvorschriften soll demnächst im Rahmen einer grundlegenden Überarbeitung des Bebauungsplanes „Schulzentrum/Euromark“ erfolgen.

Maßgeblichkeit der neuen Landesbauordnung

Für den Änderungsbereich kommt die neue LBO zur Anwendung, während für den bestehenden Bebauungsplanbereich weiterhin die beim Beschluß der letzten Planänderung geltenden Rechtsgrundlagen Gültigkeit behalten. Da die bisherigen Bebauungsvorschriften auch auf den Änderungsbereich bezogen werden, ist zu prüfen, inwieweit sich durch neue Regelungen Änderungen der bisherigen Planungsabsicht ergeben könnten:

- grundsätzlich gelten bei einer geänderten Nummerierung in der LBO (z.B. § 73 alt bzw. §74 neu) die sinngemäß entsprechenden Regelungen.
- Abstandsflächen gem. §§ 5, 6 LBO: Die in der LBO geänderten Regelungen (v.a. Mindestdiefe von max. 2,5 m im Allgemeinen Wohngebiet) sind aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets von untergeordneter Bedeutung. Verbesserte Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke liegen im Planungsinteresse der Stadt Neuenburg am Rhein. Negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung durch verringerte Grenzabstände werden nicht erwartet. Zudem beinhaltet die Einhaltung der Abstandsflächen gem. LBO eine „volle nachbarschützende Wirkung“.
- Definition des Vollgeschosses gem. § 2 LBO: Die bestehende Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen wird beibehalten. Auch die bisherige Dachneigung von 20 - 40° bleibt erhalten. Das nach außen wirksame Volumen wird damit als ausreichend geregelt angesehen. Eventuell sich durch die Novelle der LBO ergebende Erleichterungen - z.B. bei der Nichtanrechnung von Geschoßflächen in Dachspitzen auf die Geschoßflächenzahl (GFZ) - werden im Sinne einer optimalen Ausnutzung der vorhandenen Baulandreserven begrüßt.
- Stellplätze und Garagen gem. § 37 LBO: Nach der neuen LBO ist pro Wohnung ein Stellplatz zwingend erforderlich. Diese Regelung wird für den Änderungsbereich übernommen, da der Änderungsbereich bereits weitgehend bebaut ist und nur noch eine geringfügige zusätzliche Verdichtung erfolgen kann.

4. Änderung des Bebauungsplans „Schulzentrum/Euromark“Fassung: **Satzung** gemäß § 10 BauGB**BEGRÜNDUNG**

Seite 2 von 4

- Verfahrensfreie Vorhaben gem. § 50 LBO: Die bisher in § 15 der ursprünglichen Bebauungsvorschriften getroffene Festsetzung zu Nebenanlagen [genehmigungsfreie Anlagen nach § 52 LBO (alt)] wird beibehalten.

2 VERFAHREN**Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Schulzentrum/Euromark“**

Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans „Schulzentrum/Euromark“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Insofern bedarf es des Verfahrens nach den §§ 3 und 4 BauGB nicht. Es wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren eingeleitet, in dessen Rahmen den von der Planänderung betroffenen Grundstückseigentümern sowie den von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird.

Verfahrensschritte

18.03.96 Gemeinderat:
Beschluß der 4. Änderung des Bebauungsplans „Schulzentrum/Euromark“. Beschluß der Durchführung des vereinfachten Veränderungsverfahrens gemäß § 13 (1) BauGB.

15.04.96 - 15.05.96 (Bürger)

17.04.96 - 22.05.96 (TÖB)

Verfahren nach § 13 (1) BauGB:
Gelegenheit zur Stellungnahme.

24.06.96 Gemeinderat:
Beschluß der Stellungnahmen aus dem vereinfachten Änderungsverfahren. Beschluß der Satzung über die 4. Planänderung.

3 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**3.1 Art der baulichen Nutzung**

Ein Teil des Änderungsbereichs (Nördlicher Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 4227 und das Grundstück Flst.-Nr. 4229) wird entsprechend der benachbarten Schulnutzung als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Für den Bereich der Grundstücke Flst.-Nrn. 4227/südlicher Teil, 4227/1, 4227/2, 4230, 4230/1 und 4231 wird die bisherige Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet beibehalten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (vgl. Planzeichnung) wird unverändert übernommen.

3.3 Bauweise/Baugestaltung

Die festgesetzte Bauweise/Baugestaltung (vgl. Planzeichnung und Bebauungsvorschriften) wird unverändert übernommen.

4 ÖKOLOGIE UND GRÜNORDNUNG

4.1 Allgemeines

Nach der Neufassung des § 8a BNatSchG durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar. Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Arten- und Biotopschutz
- Wasserhaushalt und Boden
- Landschaftsbild
- Klima und Luft

4.2 Kein Eingriff durch 4. Bebauungsplanänderung

Die Grundstücke im von der 4. Planänderung betroffenen Teilbereich des Bebauungsplans „Schulzentrum/Euromark“ sind alle bereits bebaut. Durch die geringfügige Erweiterung der Baugrenzen (zusätzliche Bodenversiegelung) entstehen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Schulzentrum/Euromark“ nur geringfügige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes. Die Auswirkungen der zusätzlichen Bodenversiegelung werden als nicht erheblich eingestuft. Insofern werden auch keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Planänderung führt wegen des geringen räumlichen Umfangs und wegen der schon bestehenden Nutzung als Wohngebiet bzw. als Gemeinbedarfsfläche zu keinen schwerwiegenden erschließungstechnischen, sozialen und baugestalterischen Auswirkungen.

6 BODENORDNUNG

Die für die Bebauung notwendige Neuordnung des Grundeigentums wurde durch die freiwillige Korrektur der Grundstücksgrenzen bereits vollzogen.

7 KOSTEN

Durch die 4. Planänderung entstehen der Gemeinde ausschließlich Planungskosten gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure.

Neuenburg am Rhein, den **24. 06. 96**



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körber • Barton • Fahle
DIPL.-INGENIEURE • FREIARCHITEKTEN
SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68-75-17

Der Planverfasser

Anzeige bestätigt

06. Sep. 1996

Freiburg, den _____
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen

Ergänzt gemäß Verfügung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vom 06.09.96

Zur Ermöglichung einer eigenständigen Bebauung auf dem nördlichen Grundstücksteil von Flst. Nr. 4227 war nach dem bestehenden Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Da der entsprechende Grundstücksteil nach der vorliegenden Änderung der bestehenden, nördlich anschließenden Gemeinbedarfsfläche zugeschlagen und von dieser aus erschlossen wird, kann auf das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verzichtet werden.