

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Deckblattbereichs / Geltungsbereiche.....	2
1.3	Flächennutzungsplan	5
1.4	Vorhandener Bebauungsplan.....	6
1.5	Planungsverfahren	7
2	DECKBLATTBEREICH / ZEICHNERISCHE ÄNDERUNGEN	9
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	11
3.1	Nebenanlagen.....	11
3.2	Kfz-Stellplätze, Carports und Garagen	11
3.3	Grünordnerische Maßnahmen.....	11
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	12
4.1	Dächer	12
4.2	Einfriedigungen	13
4.3	Abschirmung von Müllbehälterstellplätzen.....	13
5	UMWELTBELANGE	13
6	KLIMASCHUTZ	14
7	BODENORDNUNG.....	14
8	KOSTEN.....	14
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Neuenburg am Rhein erfreut sich eines stetigen Bevölkerungswachstums. Bereits in der Vergangenheit wurden in Neuenburg am Rhein systematisch Innenentwicklungspotentiale mobilisiert, die jedoch fast vollständig ausgeschöpft sind. Der Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 4136 hat den Wunsch an die Stadt Neuenburg am Rhein herangetragen, sein Grundstück, welches im Plangebiet des Bebauungsplans „Einfangweg“ aus dem Jahr 1996 liegt, für eine weitere Wohnbebauung zu nutzen bzw. eine zusätzliche Bebauung auf seinem Grundstück zu ermöglichen.

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat das Anliegen geprüft und will es im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unterstützen. Um der hohen Nachfrage nach Wohnraum und Bauplätzen angemessen begegnen zu können, sollen daher die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne einer Nachverdichtung erweitert werden und somit die Bauplätze planungsrechtlich für weitere Wohnbebauungen vorbereitet werden.

Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans „Einfangweg“ sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer Wohngebäude geschaffen werden.

Des Weiteren hat die Stadt Neuenburg am Rhein im Laufe der Jahre gewisse Standards für die örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf Dächer, Einfriedungen und Abschirmung von Müllbehälterstellplätzen erarbeitet, die aus Anlass der vorliegenden Änderung nun auch für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einfangweg“ Gültigkeit haben sollen.

Im Einzelnen werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“ insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Begrenzung der Flächenneuinanspruchnahme im Außenbereich durch Entwicklung von Flächen im Innenbereich
- Sicherung einer zeitgemäßen, flächensparenden und gestalterisch qualitätsvollen Bebauung
- Nutzung der bereits vorhandenen Erschließung und Infrastruktur
- Änderung der örtlichen Bauvorschriften i.S. einer gesamtörtlichen Regelung für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Einfangweg“
- Berücksichtigung der Belange von Umwelt und Artenschutz

Da die Voraussetzungen vorliegen, soll die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt werden (siehe hierzu Ziffer 1.5 dieser Begründung).

1.2 Lage des Deckblattbereichs / Geltungsbereiche

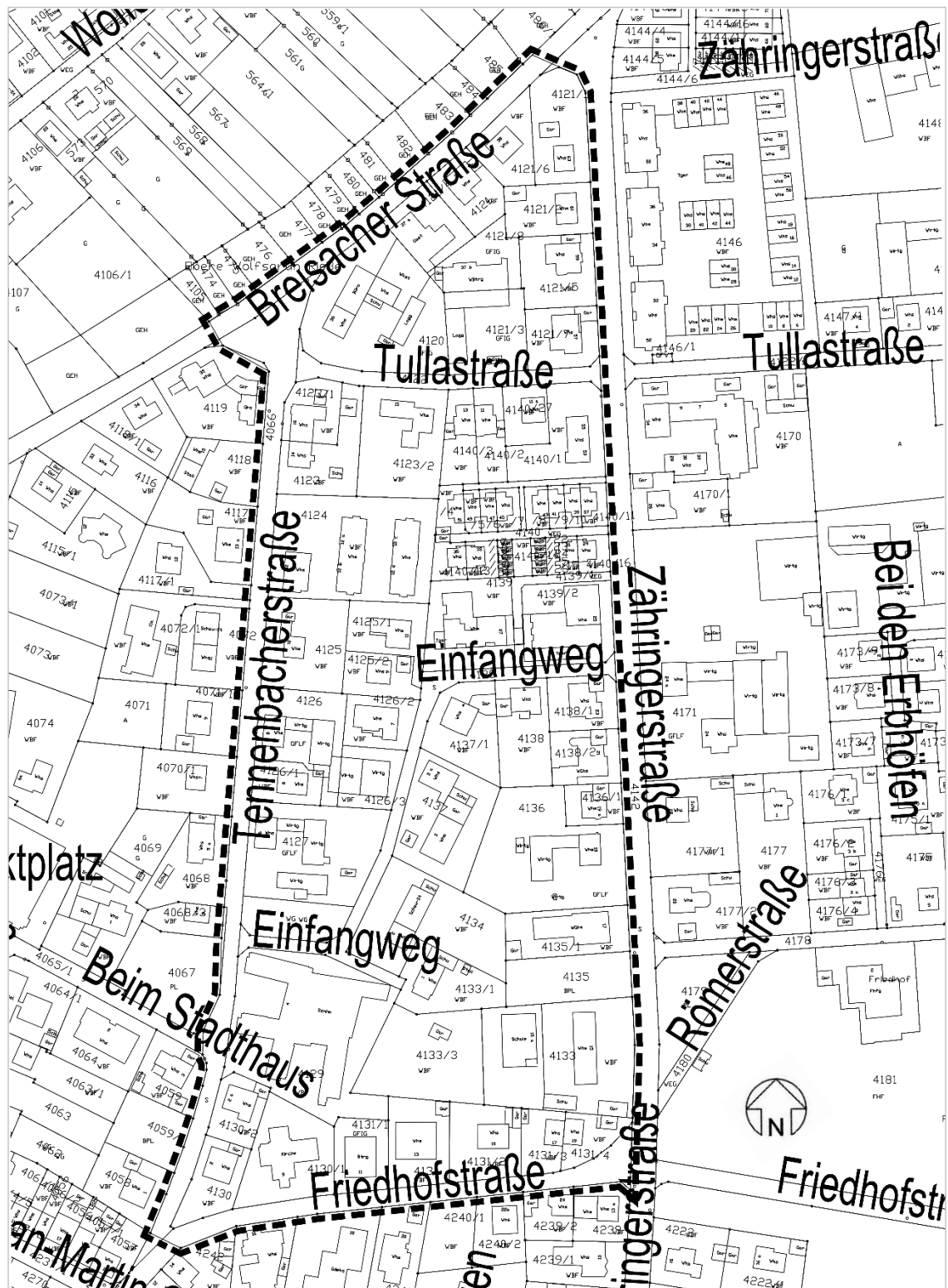
Das Plangebiet des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“ liegt im bebauten Innenbereich nordöstlich des Stadtkerns und ist über den Einfangweg, die Tennenbacherstraße und die Zähringerstraße an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Neuenburg am Rhein angebunden. Dieser Geltungsbereich gilt für die textlichen geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. die textlich geänderten örtlichen Bauvorschriften und weist eine Größe von ca. 64.925 m² auf.

Der ca. 2.490 m² große Deckblattbereich der vorliegenden Änderung umfasst ausschließlich das Grundstück mit der Flst.Nr. 4136. Dieser Deckblattbereich befindet sich

zentral an der östlichen Plangebietsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“. Er wird begrenzt durch bereits bebaute Wohngrundstücke im Norden, Süden und Westen sowie durch die Zähringerstraße im Osten. Das Hauptgebäude im Deckblattbereich steht unter Denkmalschutz.



Luftbild mit rot umrandetem Deckblattbereich (Quelle: Geoportal des LUBW; Stand: März 2024; genordet, ohne Maßstab)

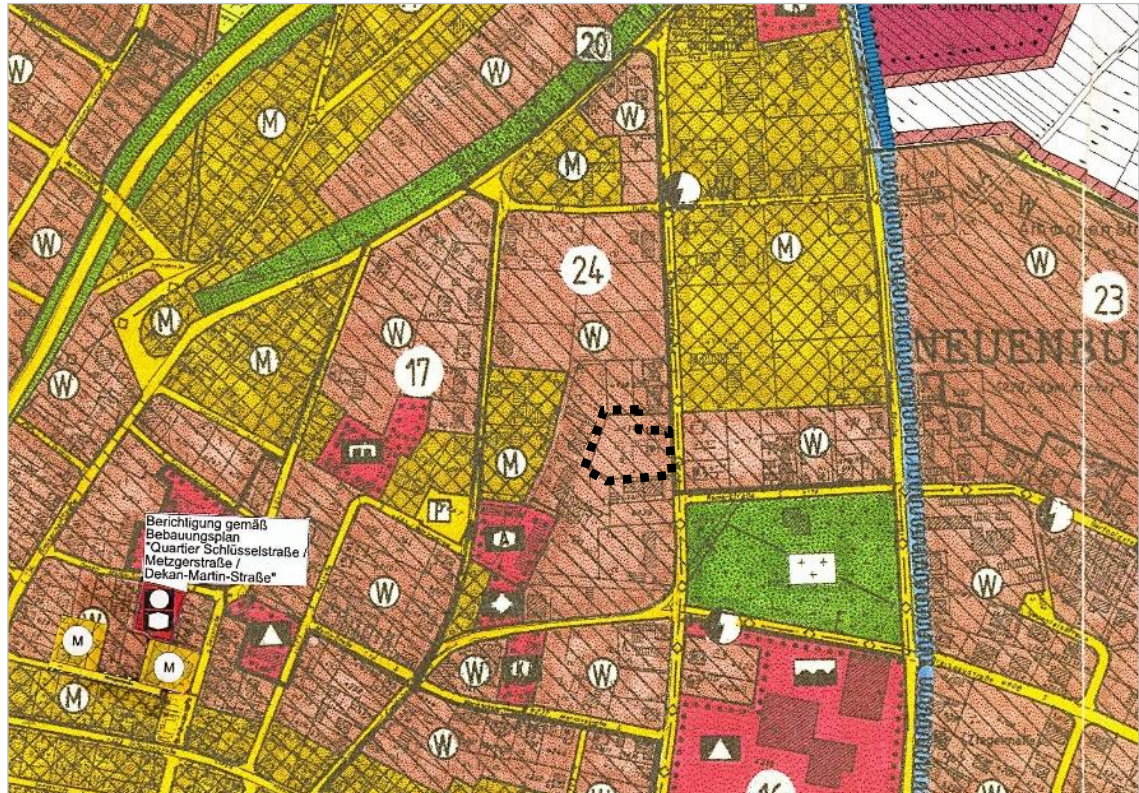


Abgrenzungsplan mit Kataster und Geltungsbereich der Änderung der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und der textlichen örtlichen Bauvorschriften (genodert, ohne Maßstab)

1.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein (Genehmigte Planfassung 1999) in der Fassung der 14. Änderung stellt den Deckblattbereich der Planänderung als Wohnbaufläche dar. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Einfangweg“

wird der Deckblattbereich als Mischbaufläche MI2 festgesetzt. Da jedoch durch die vorliegende 3. Bebauungsplanänderung die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird und die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Neuenburg am Rhein durch die vorliegende Änderung nicht beeinträchtigt wird, besteht keine Notwendigkeit den Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB zu berichtigen.



Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein (Genehmigte Planfassung von 1999) mit schwarz umrandeten Deckblattbereich

1.4 Vorhandener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Einfangweg“ wurde am 11.10.1996 rechtswirksam. Das Plangebiet, das sich unmittelbar nordöstlich des Stadtkerns befindet, ist mit Ausnahme von wenigen Baulücken bereits bebaut.

Der Bebauungsplan wurde damals mit dem wesentlichen Ziel aufgestellt, im Rahmen einer Neuordnung die planungsrechtlichen Grundlagen für eine sinnvolle städtebauliche, verkehrliche, gestalterische und ökologische Konzeption für diesen Bereich zu schaffen.

Der Gemeinderat hat am 28.09.2011 die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“ gefasst und an der Zähringerstraße eine Gemeinbedarfsfläche „Schule und Kindertagesbetreuung“ ausgewiesen. Die örtlichen Bauvorschriften wurden im Rahmen der 1. Änderung mit Rechtswirksamkeit vom 10.02.2012 neu erlassen.

Im Rahmen einer 2. Änderung, beschlossen am 24.03.2014, wurde eine Anpassung der Straße und einiger Baufenster im Einfangweg vorgenommen.

Im Jahre 2017 wurde drauffolgend eine 3. Änderung aufgestellt und bis in die Offenlage gebracht. Aufgrund von Verzögerungen im Verfahren auf dem damals betroffenen Grundstück, auf dem eine Deckblattänderung vorgesehen war, wurde diese 3. Änderung jedoch nicht als Satzung beschlossen. Die 3. Änderung des Bebauungsplans trat infolgedessen nie in Kraft und wird von der Stadt auch nicht weiterverfolgt.

Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“ wird nun ein Teilbereich (Grundstück mit der Flst.Nr 4136) des am 11.10.1996 in Kraft getretenen Bebauungsplans durch ein Deckblatt im zeichnerischen Teil überlagert. Darüber hinaus werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“ textliche Änderungen vorgenommen.

1.5 Planungsverfahren

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dies hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Der Deckblattbereich der 3. Bebauungsplanänderung „Einfangweg“ liegt im bebauten Innenbereich von Neuenburg am Rhein, so dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben sind. Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a (1) Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Deckblattbereich mit einer GRZ von 0,6 betragen ca. 1.990 m² und liegen damit deutlich unterhalb des im Gesetz angegebenen Schwellenwertes von 20.000 m². Ferner werden die überbaubaren Grundstücksflächen nur im Deckblattbereich geändert. Im übrigen Geltungsbereich für die textlich geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen und die textlich geänderten örtlichen Bauvorschriften werden die überbaubaren Grundstücksflächen nicht geändert.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gem. § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

Ferner war zu prüfen, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere, kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf einen räumlich eingeschränkten Bereich und steht so in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Zur 1. Offenlage wurde Ziffer 1.7.4 der gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen (Regelung der Dachbegrünung) ersatzlos gestrichen und anstelle dessen die Dachbegrünung in die örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 1.1.1.1 aufgenommen sowie nur auf Nebengebäude beschränkt. Zur 2. Offenlage wurde dies wieder rückgängig gemacht.

Ebenso ist zur 2. Offenlage Ziffer 1.4.1 nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Änderungen, sodass auch hier die ursprüngliche Festsetzung gilt.

Verfahrensablauf

- | | |
|--|---|
| 08.04.2024 | Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Neuenburg am Rhein fasst den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Einfangweg“ gem. § 2 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. |
| 08.04.2024 | Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Neuenburg am Rhein billigt den Entwurf zur 1. Offenlage der 3. Änderung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Einfangweg“ und beschließt die Durchführung der 1. Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 29.04.2024
bis 07.06.2024 | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB (1. Offenlage) |
| Anschreiben
vom 25.04.2024
mit Frist bis
07.06.2024 | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB (1. Offenlage) |
| 21.10.2024 | Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Neuenburg am Rhein billigt den Entwurf zur 2. Offenlage der 3. Änderung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Einfangweg“ und beschließt die Durchführung der 2. Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 11.11.2024 bis
13.12.2024 | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB (2. Offenlage) |
| Anschreiben vom
06.11.2024 mit
Frist bis
13.12.2024 | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB (2. Offenlage) |
| 17.02.2025 | Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 3. Änderung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Einfangweg“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung. |

2 DECKBLATTBEREICH / ZEICHNERISCHE ÄNDERUNGEN

Das Grundstück mit der Flst.Nr. 4136, auf dem zusätzlicher Wohnraum i.S. einer Nachverdichtung ermöglicht werden soll, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einfangweg“. Derzeitig befindet sich hier bereits ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie zusätzliche Anbauten. Auf der Südseite des Grundstücks soll ein zusätzliches Wohnhaus realisiert werden, außerdem soll der rückwärtige Anbau auf der Westseite des Wirtschaftsgebäudes in das bestehende Baufenster einbezogen werden. Dazu werden im Deckblattbereich der vorliegenden Änderung die bestehenden Baufenster erweitert und im Südosten ein zusätzliches Baufenster aufgenommen.

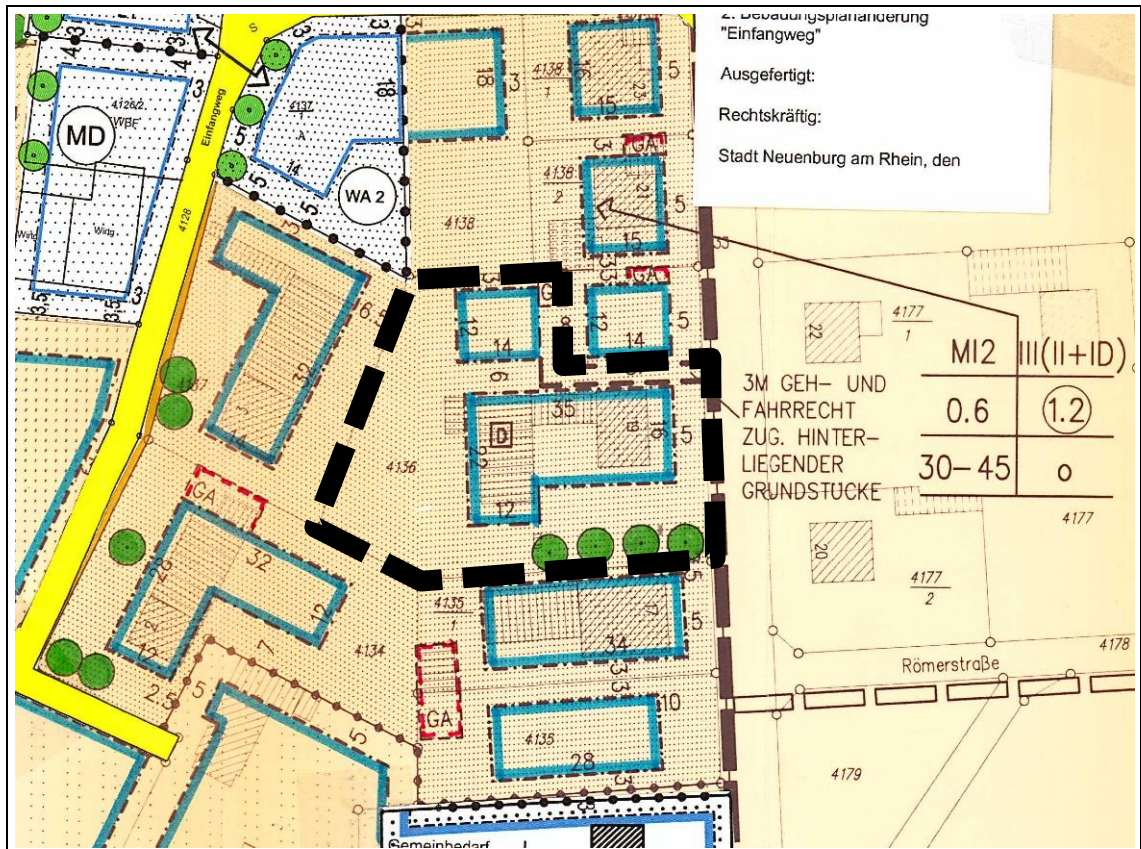
Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Sicherung des offenen Straßenraums hält das neue Baufenster im Südosten des Grundstücks ebenso wie das bestehende Baufenster einen Grenzabstand zu Zähringerstraße von 5 m ein.

Die neuen Baugrenzen im Deckblattbereich entsprechen z. T. nicht den Abstandsvorschriften der Landesbauordnung. Hintergrund der geringen Abstände zwischen den Baufenstern und auch zum Nachbargrundstück ist, dass sowohl ein überdachter Freisitz also auch ein Gebäude mit weiten Dachüberständen, die nur innerhalb des Baufensters verfahrensfrei zulässig sind, im neuen Baufenster vorgesehen sind. Um das projektierte Vorhaben planungsrechtlich vorzubereiten und gleichzeitig den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend § 1 (6) Nr. 1 BauGB (z.B. ausreichende Belichtung und Belüftung) gerecht zu werden, wurden beide Belange in den Abwägungsprozess einbezogen. Ferner sind im nachgelagerten Genehmigungsantrag die einzuhaltenden Grenzabstände nach LBO nachzuweisen.

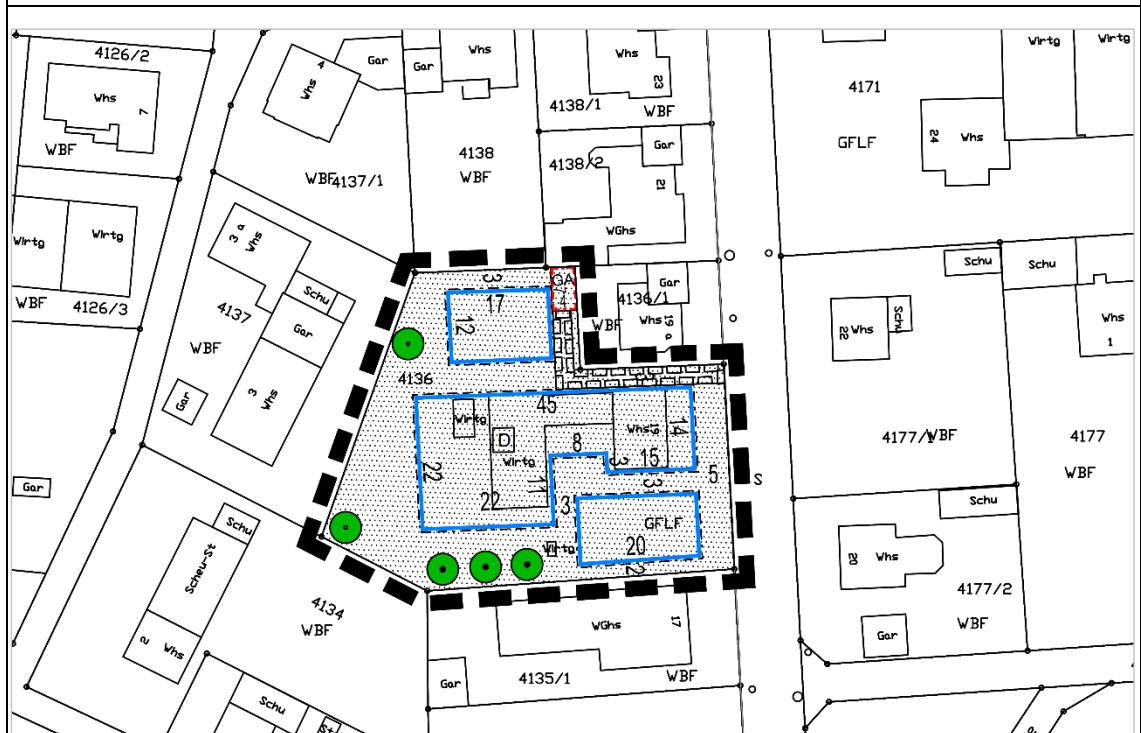
Des Weiteren werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzte Bäume entsprechend ihrer tatsächlichen Standorte verschoben. Ein Standort entfällt vollständig. Anstelle dessen werden zwei neue Pflanzgebote an der westlichen Grundstücksgrenze aufgenommen.

Das Geh- und Fahrrecht sowie die für Garagen ausgewiesene Fläche für das nördliche Baufenster im hinteren Bereich wurde vollständig aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Um die zeichnerischen Änderungen im Deckblattbereich besser nachvollziehen zu können, werden nachfolgend die entsprechenden Ausschnitte aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Einfangweg“ sowie das Deckblatt der vorliegenden 3. Änderung abgebildet.



Ausschnitt rechtswirksamer Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“ in der Fassung der 2. Änderung mit schwarz umrandeten Deckblattbereich (genordet, ohne Maßstab)



Deckblattbereich 3. Änderung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Einfangweg“ (Stand: Satzung; genordet, ohne Maßstab)

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Zuge der vorliegenden Änderung sollen neben der Deckblattänderung auch die planungsrechtlichen Festsetzungen geändert werden. Die geänderten textlichen Änderungen beziehen sich i. S. einer Vereinheitlichung jedoch auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einfangweg“ aus dem Jahre 1996. Dabei werden die Regelungen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen, die in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Einfangweg“ nur für dessen Deckblattbereich galten, vollständig übertragen. Des Weiteren werden die grünordnerischen Festsetzungen zeitgemäß und den Anforderungen des Natur- und Artenschutzes angepasst. Es wurde ein Abgrenzungsplan für den Geltungsbereich der textlich geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen erstellt und den Planunterlagen beigelegt.

Die nicht von der vorliegenden 3. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Einfangweg“ in der Fassung der 2. Änderung vom 11.04.2014 (Datum der Rechtswirksamkeit) gelten unverändert weiter.

3.1 Nebenanlagen

Bisher waren Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Hierzu zählen auch Nebengebäude wie Geräteschuppen und Überdachungen für Fahrräder etc. Da diese Anlagen nun auch außerhalb der Baufenster ermöglicht werden sollen, wird die Festsetzung wie folgt geändert: Nebenanlagen (Nebengebäude) bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt, ebenerdige Nebenanlagen (wie z.B. Schwimmbäder und Terrassen), die nicht mehr als 0,5 m gegenüber dem Straßenniveau erhöht sind, können auch außerhalb des Baufensters zugelassen werden. Durch diese Regelungen werden noch ausreichend Grünflächen gesichert und zugleich den heutigen Bedürfnissen entsprechend Rechnung getragen.

3.2 Kfz-Stellplätze, Carports und Garagen

Um Gefährdungssituationen im Straßenverkehr zu vermeiden, müssen Kfz-Stellplätze und Carports zur Erschließungsstraße (Bordsteinkante) einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten. Zur Klarstellung werden Carports definiert als mindestens an drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

Garagen sind auch weiterhin nur im Baufenster und in den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen werden hier jedoch nicht mehr, bzw. nur unter der vorgenannten Festsetzung, beschränkt.

3.3 Grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen sowie ferner auch die geänderten Hinweise wurden vom Landschaftsplanungsbüro Wermuth aus Eschbach ausgearbeitet und vollständig in die vorliegende Änderung aufgenommen. Auch hier werden zeitgemäße und standardisierte Formulierungen in Bezug auf Pflanzbindungen, Pflanzgebote und wasserdurchlässige Flächen überarbeitet. Neu hinzugekommen sind lediglich die Festsetzungen in Bezug auf insektenfreundliche Außenbeleuchtungen sowie auf Dacheindeckungen.

Zum Schutz der Insekten sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich entsprechende LED-Leuchten zulässig. Der Einsatz energiesparender Beleuchtungsanlagen dient darüber hinaus den allgemeinen Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes.

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers durch kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind Dacheindeckungen aus diesen Materialien nur

in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung zulässig, so dass eine Kontamination des Bodens oder von Gewässern dauerhaft ausgeschlossen werden kann.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat im Laufe der Jahre gewisse Standards für die örtlichen Bauvorschriften erarbeitet, die aus Anlass der vorliegenden 3. Änderung nun auch in den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“ eingearbeitet werden und für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Gültigkeit haben sollen. Es wurde ein Abgrenzungsplan für den Geltungsbereich der textlich geänderten örtlichen Bauvorschriften erstellt und den Planunterlagen beigefügt.

Die nicht von der vorliegenden 3. Änderung betroffenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“ in der Fassung der 2. Änderung vom 11.04.2014 (Datum der Rechtswirksamkeit) gelten unverändert weiter.

4.1 Dächer

Im Änderungsbereich sollen neben Sattel- und Walmdächern auch zeitgemäße Dachformen wie Pult- und Zeltdächer zugelassen werden. Hintergrund ist der, dass beispielsweise im Sondergebiet SO im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans Gebäude mit Pultdach schon vorhanden sind und sich somit diese Dachform in den Siedlungsbestand einfügt.

Im Zusammenhang mit diesen Dachformen sind die Dachneigungen entsprechend anzupassen. So wird ergänzend zu den bestehenden Vorschriften für Pultdächer eine Dachneigung von 5° bis 15° und für Zeltdächer eine Dachneigung von 5° bis 25° festgesetzt.

Ferner sind gemäß Ziffer 1.7.4 der gültigen Festsetzungen im Sinne des Klimaschutzes die Flachdächer und flach geneigten Dächer anderer Dachformen zu begrünen.

Dachaufbauten wie Gauben sollen bei Zelt- und Pultdächern nicht zulässig sein, da sich dies störend auf die Harmonie der Dachlandschaft und damit auf das Stadtbild auswirken würde. Ausgenommen von dieser Regelung sind jedoch Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen. Diese sind bei allen Dachneigungen gestattet, dürfen jedoch nicht aufgeständert sein und müssen aus blendfreiem Material erstellt werden.

Damit bei einer dreigeschossigen Bebauung mit Pultdach das oberste Geschoss insbesondere zum öffentlichen Straßenraum nicht zu massiv in Erscheinung tritt und damit das Straßen- bzw. Stadtbild negativ beeinträchtigen würde, wird festgesetzt, dass bei dieser Bebauung das oberste Geschoss zwingend als Attikageschoss auszubilden ist. Dabei ist ein Rücksprung von mindestens 1,0 m –vertikal gemessen- auf mindestens drei Gebäudeseiten gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses auszuführen. Ein Rücksprung ist an der Firstseite (Pultfirst) und an der straßenzugewandten Seite auszuführen.

Diese örtlichen Bauvorschriften wurden vollständig aus der 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften -dort nur für den Deckblattbereich- übernommen.

Neu hinzu kommt zudem eine Regelung in Bezug auf Terrassenüberdachungen. Hier soll im Sinne des Klimaschutzes das flach geneigte Terrassendach begrünt werden. Ausgenommen hiervon sind zur Belichtung der Innenräume durchsichtige Terrassendächer bzw. Glasdächer.

Im Plangebiet des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“ befinden sich Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Um hier einen Widerspruch zwischen den Vorgaben des Denkmalschutzes und den örtlichen Bauvorschriften vorzubeugen,

gelten die geänderten örtlichen Bauvorschriften (Ziffern 1.1.1.1, 1.1.1.8, 1.1.1.9 und 1.1.1.10) nur so weit, wie die Belange des Denkmalschutzes nicht berührt werden.

4.2 Einfriedigungen

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 Einfriedigungen dienen der Qualität des Stadtbildes und der Integration in die baulich-gestalterische Umgebung. Die Höhendifferenzierungen der Einfriedigungen wurden getroffen, um ein möglichst grünes und aufgelockertes Straßenbild zu erreichen.

Der überwiegende Teil der Grundstücksbesitzer hat sich bisher an die geltenden Regelungen in Bezug auf die Einfriedigungen gehalten. Einige Überhöhungen betreffen feste Einfriedigungen, einige lediglich pflanzliche bzw. lebendige Einfriedigungen, welche soweit vor Ort ersichtlich problemlos zurückgeschnitten werden können. Insgesamt kann nach der vor-Ort-Begehung aber davon ausgegangen werden, dass die Stadt Neuenburg am Rhein ihr Ziel einen Standard bezüglich der Einfriedigungen zu entwickeln und umzusetzen, erreichen kann.

4.3 Abschirmung von Müllbehälterstellplätzen

Es sollte inzwischen üblich sein, dass Müllbehälter auf den privaten Grundstücken nicht direkt vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind. Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, wird daher festgesetzt, dass diese Müllbehälterstellplätze zum Schutz des Ortsbildes optisch abgeschirmt und begrünt werden müssen.

5 UMWELTBELANGE

Gemäß § 13a (2) Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Diese wurden entsprechend im Umweltbeitrag von Seiten des Landschaftsplanungsbüros Wermuth aus Eschbach erarbeitet. Die Umweltbelange bilden einen gesonderten Teil der Begründung und liefern die landschaftsplanerische Beurteilung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieses Dokument auch die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung von Beeinträchtigungen der Umwelt. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen wurden soweit erforderlich vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog der Bebauungsplanänderung integriert.

Neben den Umweltbelangen wurde vom Landschaftsplanungsbüro Wermuth aus Eschbach zudem eine Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung schützenswerter Arten und Biotope erarbeitet. Die im Ergebnis des Gutachtens formulierten artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen wurden als Hinweis in die Bauvorschriften aufgenommen.

6 KLIMASCHUTZ

Gemäß § 1 a (5) BauGB ist auch im Bauleitverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Darunter fallen jedoch nicht nur Maßnahmen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO₂-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den beginnenden Klimawandel dienen.

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat eine städtebauliche Klimaschutzrichtlinie erstellt, in der ausdrücklich das Ziel formuliert wird, die CO₂-Emissionen deutlich zu reduzieren. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung von Bauleitplänen wurde dabei ein Kriterienkatalog mit Festlegung von energierelevanten Gesichtspunkten erarbeitet, die im vorliegenden Bebauungsplan entsprechende Berücksichtigung finden.

Durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise und Gebäudetechnik können jedoch größere Effekte für den allgemeinen Klimaschutz erzielt werden als auf der Ebene der Bauleitplanung; diese gibt lediglich die Rahmenbedingungen vor. Entsprechend sollte der Klimaschutz auf der städtebaulichen Ebene als einer von mehreren öffentlichen Belangen gesehen und behandelt werden. Dies bedeutet nicht, städtebauliche Grundzüge wie zum Beispiel Freihalten von Frischluftschneisen, kurze Wege etc. außer Acht zu lassen, sondern vielmehr eine ausgewogene Planung, im Einklang mit den Klimaschutzzielen, zu betreiben.

7 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung werden keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

8 KOSTEN

Die verkehrliche und technische Erschließung ist vorhanden. Diesbezüglich sind für die öffentliche Hand daher keine Kosten zu erwarten. Die Planungskosten sind von den privaten Grundstückseigentümern zu tragen.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Mischgebiet MI2	ca.	2.490 m ²
Deckblattbereich	ca.	2.490 m ²
(Geltungsbereich der textlichen Änderungen	ca.	64.925 m²)

Neuenburg am Rhein, den 17. Feb. 2025



Der Bürgermeister
Jens Fondy-Langela

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0361/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

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 **27. Feb. 2025**

Stadt Neuenburg am Rhein, den
19. FEB. 2025



Jens Fondy-Langela
Der Bürgermeister

Stadt Neuenburg am Rhein, den
11. MRZ. 2025



Jens Fondy-Langela
Der Bürgermeister