

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Planungsanlass und Ziel	3
1.2	Lage des Plangebietes.....	4
1.3	Planungsverfahren.....	5
1.4	Flächennutzungsplan	6
2	STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND ENTWICKLUNGSKONZEPTION	7
2.1	Historische Struktur und Strukturwandel	7
2.2	Bestandsnutzungen	7
2.3	Bestandsgebäudehöhen	9
2.4	Entwicklungskonzeption.....	10
3	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	11
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3	Bauweise	17
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	18
3.5	Stellung baulicher Anlagen	18
3.6	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	20
4.1	Gestaltung der Dächer	20
4.2	Werbeanlagen.....	21
4.3	Einfriedungen.....	21
4.4	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	21
4.5	Stellplatzverpflichtung	22
5	BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES	22
6	IMMISSIONSSCHUTZ	23
6.1	Verkehrslärm	23
6.2	Gewerbelärm	29
7	ALTLASTEN	31
7.1	Altstandort „Wohlschlegel/Mech. Werkstatt MAS"	31
7.2	Altstandort „Nussbaum / Werkstatt und Tankstelle".....	31
8	ERSCHLIEßUNG	31
9	VER- UND ENTSORGUNGENTWÄSSERUNGSSYSTEM	32
9.2	Löschwasserversorgung	32
9.3	Wärme- und Energieversorgung	32
10	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	33
11	KOSTEN DER PLANUNG	33

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 33

12	DENKMALSCHUTZ	33
13	STÄDTEBAULICHE DATEN	33

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Der Bereich zwischen Vogesenstraße, Kehler Straße, Kirchstraße und Gaiswinkelgasse (ca. 4,6 ha) liegt zentral im Neurieder Ortsteil Altenheim und ist historisch gewachsen. Das Planungsgebiet sowie dessen Umgebung sind bereits bebaut und geprägt von eher dörflichem Charakter, es sind teilweise noch landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen vorhanden. Die Grundstücke sind überwiegend mit eingeschossigen Wohnhäusern und zum Teil sehr großen Ökonomiegebäuden bebaut.

In Zeiten des demographischen Wandels und dem damit verbundenen Umbau bzw. Verkauf von älteren Wohngebäuden mit Hofstellen und deren Freiflächen, ist es notwendig, durch eine gezielte städtebauliche Entwicklung diese dörfliche (Sozial-) Struktur zu erhalten sowie die landwirtschaftliche und gewerbliche Entwicklung im Sinne einer dörflichen Mischnutzung zu sichern, weshalb die Ausweisung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauGB erfolgt.

Gleichzeitig sollen Rahmenbedingungen für eine maßvolle Nachverdichtung geschaffen werden, um ortsansässigen Familien auch weiterhin die Möglichkeit zum Bauerwerb und Bau von Eigenheimen zu geben und Altenheim als Wohnort attraktiv zu erhalten.

Das historische Altenheimer Ortsbild ist geprägt durch direkt an den Straßen liegenden, giebelständigen Wohnhäusern und einer meist einseitigen Grenzbebauung. Um diese Strukturen auch zukünftig zu erhalten, müssen entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Da das Planungsgebiet momentan aber nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt ist und Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden, ist zum Erreichen der genannten Ziele sowie zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und des Planungsrechts die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vogesenstraße“ erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Da jedoch eine hohe Betroffenheit durch die zentrale Lage im Innerort und die Überplanung eines Bestandsgebietes besteht, wurde eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Des Weiteren wurde auf Grund der Größe des Planungsgebietes und der im inneren Bereich befindlichen Grünstrukturen (Hausgärten) eine artenschutzrechtliche Abschätzung vorgenommen sowie auf Grund der direkten Lage an der L75 ein Lärmgutachten erstellt, die Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes sind.

1.2 Lage des Plangebietes

Das ca. 4,6 ha große Plangebiet liegt zentral im Neurieder Ortsteil Altenheim unmittelbar westlich der L75.



Darstellung des Plangebiets im Luftbild

Begrenzt wird der Bereich von der Vogesenstraße im Norden, der Kehler Straße (L75) im Osten, der Kirchstraße im Süden und der Gaiswinkelgasse im Westen.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke Nr. 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287/1, 287/2, 287/3, 287/4, 287/5, 288, 289, 290, 290/1, 291, 292, 292/1, 292/2, 292/3, 292/4, 293, 293/1, 293/2, 294, 294/1, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301/1, 302, 303, 303/1, 304 (Privatweg), 305, 306, 306/1, 306/2, 307 und 307/1 vollumfänglich.



Darstellung des Plangebietes im Liegenchaftskataster

Unweit des Geltungsbereiches befinden sich die Gemeindeverwaltung, eine Schule sowie Einrichtungen zur Nahversorgung.

1.3 Planungsverfahren

Bebauungspläne der Innenentwicklung können nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Nach nochmaliger Überlegung und Diskussion wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den Bereichen MD2a und MD2b im Bebauungsplanentwurf zu Gunsten einer geringeren Bebauungs- und Bewohnerdichte sowie des Ortsbildes auf 0,3 reduziert.

Bei insgesamt 45.641 m² Baugebietsfläche und Grundflächenzahlen von 0,3 für 25.396 m² bzw. 0,6 für 20.245 m² der Flächen liegt die zulässige überbaubare Grundfläche von 19.766 m² nunmehr unter dem im Gesetz angegebenen Schwellenwert.

Bei der Flächenberechnung sind neben dem Bebauungsplan „Vogesenstraße“ auch Bebauungspläne zu berücksichtigen, die kumulativ in einem engen zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen. Da keine weiteren Bebauungspläne diese Kriterien erfüllen, steht die „Kumulationsregel“ der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht entgegen.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Es werden keine Schutzgebiete berührt. Artenschutzrechtliche Belange sind auch im Verfahren nach § 13a BauGB zu berücksichtigen, stehen der Planung jedoch nicht entgegen, wie die vorliegende artenschutz-

rechtliche Abschätzung des Ingenieurbüros Bioplan, Bühl, ergeben hat.

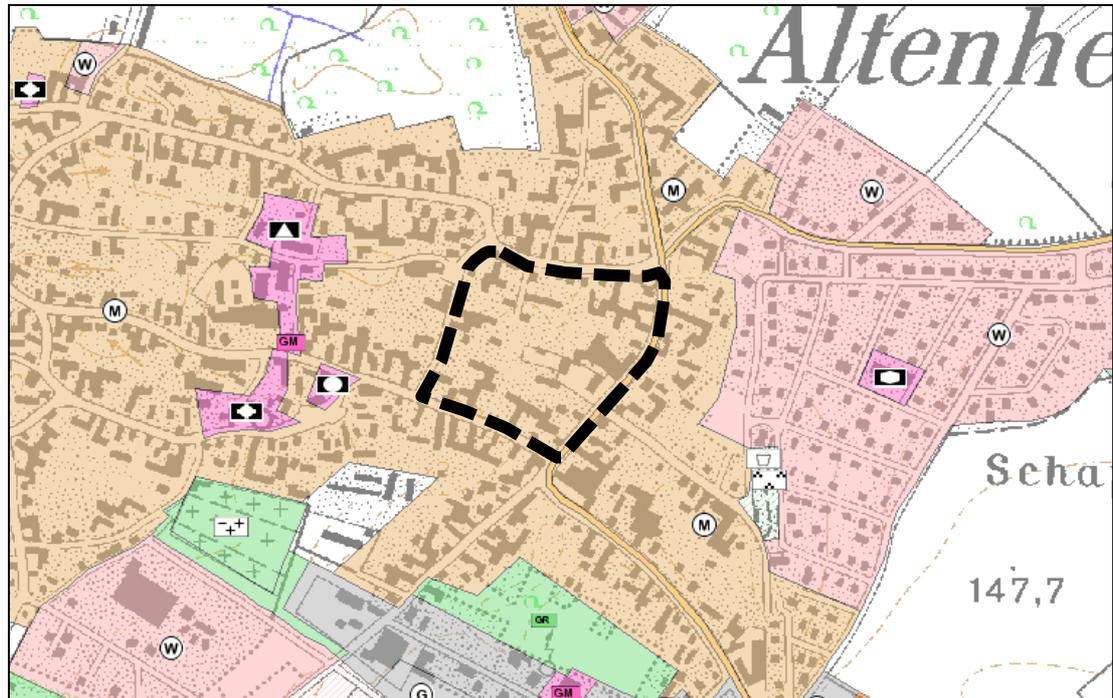
Das Verfahren wurde nach den zur Frühzeitigen Beteiligung geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt und beendet.

Verfahrensablauf:

04.11.2015	Der Gemeinderat der Gemeinde Neuried beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Vogesenstraße“
22.03.2017	Der Gemeinderat der Gemeinde Neuried billigt den Bebauungsplanvorentwurf und beschließt die Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung
10.04.2017 bis 28.04.2017	Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
Schreiben vom 04.04.2017 mit Frist bis 05.05.2017	Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
04.10.2017	Der Gemeinderat der Gemeinde Neuried behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
30.10.2017 bis 15.12.2017	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom 25.10.2017 mit Frist bis 30.11.2017	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
24.01.2018	Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Gemeinde Neuried beschließt gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan „Vogesenstraße“ als Satzung

1.4 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried sieht für den Bereich des Bebauungsplans „Vogesenstraße“ eine Gemischte Baufläche (M) vor. Da der vorliegende Bebauungsplan die Festsetzung von Dorfgebieten (MD) vorsieht, ist dieser als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Demzufolge kann auf eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden.



Darstellung des Plangebiets im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

2 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND ENTWICKLUNGSKONZEPTION

2.1 Historische Struktur und Strukturwandel

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um ein Bestandssiedlungsgebiet in der Ortsmitte Altenheims, welches durch die umgrenzenden Straßen eine baulich geschlossene Einheit bildet. Die historische Bebauung besteht in der Regel aus einem zur Straße hin giebelständigen, relativ kleinen Wohngebäude, häufig noch als restauriertes Fachwerkgebäude erhalten, und größeren hinter liegenden Schöpfen, die insbesondere zur Aufbewahrung von Tabak verwendet wurden. Der innenliegende Bereich war historisch betrachtet nicht bebaut, sondern diente dem kleinteiligen Anbau von Obst und Gemüse sowie der Kleintierhaltung.

Durch den Strukturwandel im landwirtschaftlichen und gewerblichen Bereich hat sich die Nutzungsstruktur in den vergangenen Jahrzehnten bereits deutlich verändert. Viele ehemalige Tabakschöpfe stehen leer oder werden als Garagen oder Abstellflächen genutzt. In den Hauptgebäuden bestehen hingegen sehr wenige Leerstände.

Von der Vogesenstraße aus besteht eine in das Gebiet hineinführende, private Erschließungsstraße, von der aus bereits im Inneren liegende Wohngebäude erschlossen werden.

2.2 Bestandsnutzungen

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine detaillierte Aufnahme der Bestandsnutzungen durchgeführt, die aus folgender Karte ersichtlich werden:



Die Darstellung macht deutlich, dass die historisch gewachsene Struktur der giebelständigen Wohngebäude entlang der Straßen nach wie vor gut ablesbar ist. Des Weiteren wird deutlich, dass sich die gewerbliche Nutzung auf den südlichen Teil entlang der Kirchstraße und der Kehler Straße konzentriert, dort bestehen zum Teil gastronomische Einrichtungen (Gasthaus Krone) sowie größere Gewerbebetriebe (z. B. Firma Bär Landmaschinentechnik). Bis vor wenigen Jahren befand sich im Plangebiet zudem ein Discount-Lebensmittelmarkt, der die Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung sichergestellt hat. Das ehemalige Marktgebäude steht derzeit leer und die Nahversorgungslücke konnte bisher nicht adäquat geschlossen werden. Zwischenzeitlich wurde auf dem Areal des ehemaligen Lebensmittelmarktes (Flst.-Nr. 292) eine Tagespflege für Senioren eingerichtet, welche derzeit schon betrieben wird. Die entsprechende Baugenehmigung wurde mit Schreiben vom 10.10.2017 von Seiten des Baurechtsamtes Ortenaukreis erteilt.

Neben der baulichen Nutzungsstruktur werden im Luftbild auch der innenliegende Grünbestand sowie größere, baumbestandene Freiflächen an der Gaiswinkelgasse deutlich.



Historische Wohnbebauung an der Kehler Straße



Gewerbebetrieb Bär Landmaschinentechnik

Große hinterliegende Schopfanlage



Leer stehendes Lebensmittelmarktgebäude

2.3 Bestandsgebäudehöhen

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde eine Bestandsvermessung durchgeführt, die auch die Trauf- und Firsthöhen der Gebäude erfasst hat und als Grundlage für die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan dient. In der folgenden Abbildung wird eine typische Situation verdeutlicht:



Der abgebildete Straßenabschnitt befindet sich an der Kehler Straße. Dort befinden sich einzelne Gebäude, die eine Traufhöhe von 7,0 bis 7,7 m gegenüber dem angrenzenden Straßenniveau aufweisen. Entlang der anderen Straßen dominiert eine eingeschossige Bauweise mit sehr niedrigen Traufhöhen um die 3,5 m über Straßenniveau. Die ehemaligen Tabakschöpfe überragen mit dem First die dazugehörigen Wohngebäude zum Teil, was größtenteils auf die steile Dachneigung und die größere Grundfläche zurück zu führen ist.

2.4 Entwicklungskonzeption

Planungsanlass war eine Bauvoranfrage, die eine hohe bauliche Ausnutzung des Grundstückes vorsah und die, als Präzedenzfall angesehen, langfristig zu einer unerwünschten ortsgestalterischen Veränderung hätte führen können. Ziel der Gemeinde Neuried und des Ortsteils Altenheims ist es, die dörfliche Struktur und das insgesamt betrachtet, intakte Ortsbild zu bewahren. Gleichzeitig soll der Strukturwandel genutzt und eine moderate Innenentwicklung ermöglicht werden.

Die derzeitige baurechtliche Situation beurteilt sich im Einzelfall nach § 34 BauGB, das heißt ein Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass allein über diese Vorgabe, eine unerwünscht hohe Ausnutzung nicht verhindert werden kann. Aus diesem Grund wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der durch detaillierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung klarere Regelungen trifft. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt, was gegenüber der Beurteilung nach § 34 keine Veränderungen nach sich ziehen wird.

Die bereits im Gebiet vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz, soweit sie zulässigerweise errichtet wurden. Das bedeutet, dass die Festsetzungen und Bauvorschriften für bestehende Gebäude nicht greifen. Erst im Falle eines Neubaus oder einer wesentlichen Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage kommen die Regelungen des vorliegenden Bebauungsplans in ihrer Gesamtheit zur Anwendung. Dies betrifft vor Allem auch die großen Wirtschaftsgebäude, für die bei einer Umnutzung oder Um- und Anbau der Bestandsschutz entfällt.

Auf Grund der Größe einiger Anwesen kann es bei baulichen Maßnahmen vorkommen, dass ein Bauvorhaben nutzungszonenübergreifend erfolgt und somit unterschiedliche Bauvorschriften gelten. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungszonen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten sowie Dachformen und -neigungen erfolgt über Knödellinien, die entlang der bestehenden Grundstücksgrenzen bzw. um Bestandsgebäude und -teile herum gelegt werden.

Zum Teil reichen die Bestandsgebäude so tief in die Grundstücke hinein, dass eine Abgrenzung nur innerhalb der Gebäude sinnvoll ist, damit überhaupt adäquate Nachverdichtungsmöglichkeiten und offenere Hausformen geschaffen werden können. Hier wird jedoch darauf geachtet, dass diese Abgrenzung zwischen zwei Gebäudeteilen (Anbauten, Scheunen, Garagen etc.) liegt, sodass Bauherren und Planer sowie die genehmigende Baurechtsbehörde bei Abriss oder Um- und Anbau eine klare Zuordnung treffen können. Nur so kann gewährleistet werden, dass auch bei großen, zusammenhängenden Anwesen eine flexiblere Bauweise im hinteren Grundstücksteil (Nutzungszonen MD1b und MD2b) möglich ist. Dies ist neben der baurechtlichen Neuordnung ebenfalls primäres Ziel der vorliegenden Bauleitplanung.

Eben diese Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten war auf der Grundlage des § 34 BauGB sowie der fehlenden Erschließung bisher nicht möglich, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vogesenstraße“ angezeigt war (siehe hierzu Ziffer 8).

Durch die sehr heterogenen Grundstückszuschnitte und Grenzverläufe innerhalb des Plangebietes ist eine sinnvolle und eindeutige Bemaßung nicht praktikabel. Die Abstände zwischen den Flurstücksgrenzen/Gebäudekanten und Knödellinien bzw. den Knödellinien untereinander sind bei den meisten Grundstücken auf Grund der Vorprägung nicht parallel zueinander. Beim Einfügen einer Bemaßung im rechten Winkel

ausgehend von der jeweiligen Straße beispielsweise, würde dies zu Ungenauigkeiten und Interpretationsspielräumen und damit zu Auslegungsschwierigkeiten führen. Der rechtsgültige Bebauungsplan ist georeferenziert und im Maßstab 1:1.000 erstellt. Bei einem maßstäblichen Ausdruck können die entsprechenden Abstände händisch herausgemessen werden. Bei der Digitalisierung im Zuge eines Bauantrags beispielsweise kann dies durch den Planer und/oder Vermesser mit dem entsprechenden Computerprogramm erfolgen.

3 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD1a, MD1b, MD2a, MD2b) nach § 5 BauNVO festgesetzt. In diesem sind Vergnügungsstätten gemäß § 5 Abs. 3 sowie § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Neben der hauptsächlichen Wohnnutzung sind innerhalb des Plangebietes nach wie vor landwirtschaftliche Betriebe bzw. Nebenerwerbsstellen vorhanden sowie gebietsverträgliche Gewerbebetriebe angesiedelt. Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ist unter anderem die Sicherung und Stärkung dieser landwirtschaftlichen und gewerblichen Strukturen im Sinne einer dörflichen Mischnutzung sowie die Erhaltung des historischen Ortskerns. Auf Grund dessen muss eine Festsetzung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO erfolgen. Mit dieser Einstufung wird zudem festgelegt, dass auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist.

Hinsichtlich des im Planungsgebiet befindlichen Gewerbebetriebes Bär Landmaschinen in der Kirschstraße stellt sich die Frage des Immissionsschutzes und der damit verbundenen Dorfgebietsverträglichkeit und somit Zulässigkeit.

Aus der am 09.10.2008 erteilten Baugenehmigung der Unteren Baurechtsbehörde des Landratsamtes Ortenaukreis zum „Erweitern des Landmaschinenreparatur- und Schlossereibetriebsgebäudes, Errichten eines Garagengebäudes, Abbrechen von 2 Nebengebäuden“ der Firma Bär geht hervor, dass die Landmaschinenfirma ihrer Art nach als im Dorfgebiet zulässig und emissionsschutzrechtlich als dorfgemeinverträglich eingestuft wird. Da die Firma Bär die in der Baugenehmigung erteilten Auflagen beim Erstellen der Gebäude und Anlagen erfüllt hat und im täglichen Betrieb nach wie vor umsetzt, ist demnach auch heute noch die Dorfgebietsverträglichkeit gegeben, sodass die Zulässigkeit der Firma auch weiterhin gewährleistet ist. Weitere, vertiefende Ausführungen zur Baugenehmigung sowie der Gebietsverträglichkeit sind in Ziffer 6 dieser Begründung „Belange des Emissionsschutzes“ erfasst.

Die Errichtung von Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen, um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Eine explizite Vergnügungsstättenkonzeption liegt in der Gemeinde Neuried nicht vor. Dies bedeutet, dass Vergnügungsstätten überall dort zulässig sind, wo sie nicht ausdrücklich durch Bebauungspläne ausgeschlossen wurden. Da durch Vergnügungsstätten häufig eine höhere Rendite erzielt werden kann als mit klassischen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, könnte es ohne den Ausschluss von Vergnügungsstätten zu einer ungewünschten Konkurrenz kommen, die im Extremfall zur Folge hätte, dass ein bestehender Gewerbe- oder Handwerksbetrieb seine Entwicklungsabsichten nicht in

diesem Gebiet umsetzen könnte. Da das Halten von bestehenden Betrieben, auch im Hinblick auf die Versorgungssituation mit Dienstleistern vor Ort, einen hohen Stellenwert im Rahmen der gemeindlichen Entwicklung hat, wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Nach eingehender Betrachtung der Situation vor Ort wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den Bereichen MD2a und MD2b zu Gunsten einer geringeren Bebauungs- und Bewohnerdichte sowie des Ortsbildes von auf 0,3 festgesetzt. Im Hinblick auf die allseitige Forderung nach dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der damit einhergehenden gewünschten Innenentwicklung sowie die zentrale Lage des Plangebietes im Ortsteil Altenheim wird eine zulässige Versiegelung von 30 % als die unterste Grenze einer ressourcenschonenden Entwicklung angesehen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die in der gültigen Baunutzungsverordnung zulässige GRZ-Obergrenze von 0,6 für Dorfgebiete (MD) weit unterschritten wird und die jetzige Ausnutzung einiger Bereiche innerhalb dieser Nutzungszonen bereits bei 30 % und mehr liegt.

In den Dorfgebieten MD1a und MD1b ist nach wie vor eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, was der Ausnutzung der bestehenden Grundstücke sowie deren Bebauungsstruktur entspricht und somit unterstützt, den Charakter des Baugebietes zu wahren, da entlang der Kirchstraße und der Kehler Straße eine höhere Dichte vorherrscht als entlang der Vogesenstraße und der Gaiswinkelgasse.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) kein Unterschied zwischen Garagen und Carports besteht. Mit beiden Nebenanlagen darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um 50 %, maximal jedoch bis zu 0,8 überschritten werden.

Der Gemeinde und dem Planverfasser ist bewusst, dass sich durch unterschiedlich große Grundstücke unterschiedliche Baumöglichkeiten ergeben und die baulichen Anlagen zum Teil sehr kleine oder sehr große flächenmäßige Ausmaße annehmen können. Dies erscheint jedoch im Sinne der Quergerechtigkeit grundsätzlich sinnvoll.

Dass bei großen Grundstücken teilweise sehr große bauliche Anlagen entstehen können, ist theoretisch richtig, praktisch jedoch zumindest für Wohngebäude unwahrscheinlich, da in den Dorfgebieten MD1b, MD2a und MD2b lediglich 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig sind. Bei gemischt genutzten oder gewerblichen Gebäuden sind große Bauformen realistischer; diese sind jedoch auch im Bestand teilweise bereits vorhanden und sollen vor dem Hintergrund der gewünschten Dorfgebietsentwicklung sowie der gewollten Entwicklungsmöglichkeiten für Handwerks- und Gewerbebetriebe nicht ausgeschlossen werden.

3.2.2 Vollgeschosse

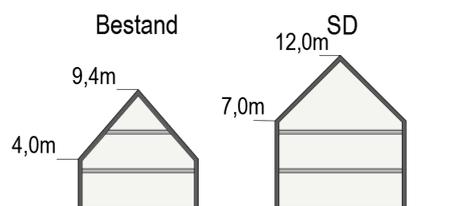
Um die Kubaturen im Bestandsgebiet auch im Falle einer Neubebauung einzuhalten, sind in allen Dorfgebieten maximal zwei Vollgeschosse möglich. So soll eine maßvolle bauliche Entwicklung eröffnet werden, die sich den Strukturen im Gebiet angleicht.

3.2.3 Gebäudehöhen

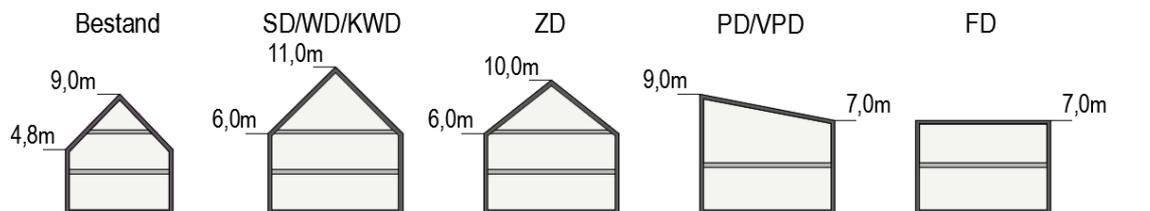
Für die Gebäude in den Dorfgebieten werden je nach Nutzungszone und zulässiger Dachform unterschiedliche maximale Höhen festgesetzt, welche sich aus der Bestands- und Umgebungsbebauung ableiten (siehe nachfolgende Abbildungen). Zwar sind etwas höhere Gebäude als im Bestand zulässig, ursächlich hierfür sind jedoch die im Laufe der Zeit veränderten Bedarfe sowie die bautechnischen und energetischen Anforderungen. Der Festsetzungsrahmen garantiert jedoch die Ortsbildverträglichkeit. Aufgrund der Nicht-Ausweisung von Baufenstern wird im vorliegenden Fall von der Festsetzung von Höhen in Metern über Normalnull (m.ü.NN) abgesehen, da diese schlecht anwendbar und nicht zielführend sind.

Im MD1a entlang der Kehler Straße und der Kirchstraße sind Traufhöhen bis 7,0 m und Firsthöhen bis 12,0 m möglich. Da es sich hier um den städtebaulich relevantesten Bereich handelt, sind die Höhen in diesen Bereichen am höchsten gewählt.

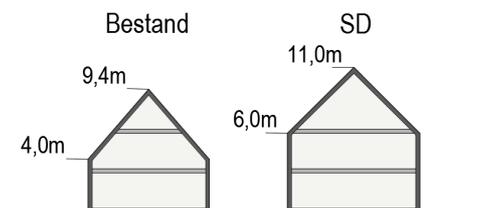
In den rückwärtigen Bereichen in den Dorfgebieten MD1b, MD2a sowie MD2b erscheinen etwas geringere Höhen bis zu 11 m plausibel. Diese Festsetzungen leiten sich aus der umgebenden Bestandsbebauung ab und unterstützen im Falle von Neubauten den Erhalt des Quartierscharakters bzw. bei Anbauten die Angleichung der Gebäude.



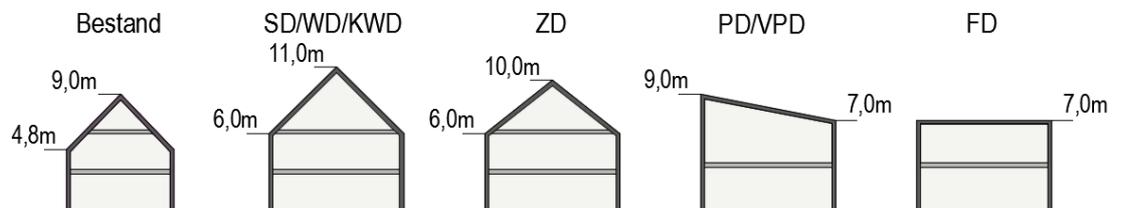
Bsp.: Zulässige Gebäudehöhe im MD1a bei Maximalausschöpfung



Bsp.: Zulässige Gebäudehöhe im MD1b bei Maximalausschöpfung



Bsp.: Zulässige Gebäudehöhe im MD2a bei Maximalausschöpfung



Bsp.: Zulässige Gebäudehöhe im MD2b bei Maximalausschöpfung

Auf Grund dessen, dass die hinterliegenden Grundstücke nur über Privatstraßen oder über Vorderliegergrundstücke erschlossen werden können, ist es notwendig eine zusätzliche Aussage zum unteren Bezugspunkt der Höhen zu machen. Aus diesem Grund wird in die Bauvorschriften aufgenommen, dass für den Fall der Lage eines (geplanten) Gebäudes auf dem Hinterliegergrundstück die Straße maßgeblich ist, von der aus die Zufahrt über das Vorderliegergrundstück erfolgt und beginnt.

Weiterhin ist festgesetzt, dass die maximalen First- und Gebäudehöhen durch technische Aufbauten oder Bauteile um maximal 2 m und bis zu 20 % der darunter liegenden Dachfläche überschritten werden dürfen. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel einer möglichst ruhig gestalteten und weiterhin an den Bestand angeglichenen Dachlandschaft unter Berücksichtigung der heutigen technischen Anforderungen verfolgt. Somit werden die Aufbauten nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sondern flexible Ausnahmen für eine technisch moderne Gebäudeausstattung ermöglicht.

Die maximalen First- und Gebäudehöhen dürfen durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie um maximal 1 m auf der gesamten darunter liegenden Dachfläche überschritten werden. Hierdurch soll die optimale Ausnutzung solarer Energie auf den Dachflächen erreicht werden.

Zum überwiegenden Teil liegen die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen über den im Bestand vorhandenen Höhen. Lediglich einzelne Gebäude, insbesondere Sonderge-

bäude – die teilweise dem Denkmalschutz unterliegen – und große Scheunen im rückwärtigen Bereich überschreiten die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Um die Umnutzung oder den Ausbau dieser Gebäude im Bestand zu ermöglichen, wurde Ziffer 1.2.1.6 in die Bauungsvorschriften aufgenommen, wonach die Höhen überschritten werden dürfen, wenn es sich um die Nutzung bzw. Umnutzung eines Bestandsgebäudes handelt und die äußere Kubatur des Bestandsgebäudes nicht wesentlich (bezüglich Trauf- und Firsthöhe sowie der Dachneigung) verändert wird. Wesentliche Veränderungen werden für das vorliegende Gebiet bei Abweichungen über +/- 0,50 m von der ursprünglichen Trauf- und Firsthöhe sowie über +/- 3° von der ursprünglichen Dachneigung gesehen.

3.3 Bauweise

In den Dorfgebieten MD1a, MD1b und MD2a gilt die abweichende Bauweise, in der entweder die offene Bauweise oder die einseitige Grenzbebauung zulässig ist, beide jedoch nur mit Einzel- und Doppelhäusern.

Legt man das Kataster des Planungsgebietes zu Grunde, fällt auf, dass die in Grenzbebauung errichteten, historischen Gebäude je nach Straßenzug meist an die gleichen Grenzseiten gebaut wurden. Um diese Strukturen im Bestand und auch zukünftig zu erhalten, muss bei einseitiger Grenzbebauung in den einzelnen Straßenzügen an folgende Grundstücksgrenze angebaut werden:

- Vogesenstraße: westliche Grundstücksgrenze
- Kehler Straße: nördliche Grundstücksgrenze
- Kirchstraße: westliche Grundstücksgrenze
- Gaiswinkelgasse: nördliche Grundstücksgrenze

Maßgeblich für die Zuordnung der einzelnen Grundstücke zu den Straßenzügen ist die jeweilige Adresse. Somit ist auch bei Grundstücken die an zwei Straßen grenzen (Eckgrundstücke) eine eindeutige Zuordenbarkeit gewährleistet.

Im Dorfgebiet MD2b ist ausschließlich die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig, da es sich hier um den bisher unbebauten Innenbereich des Planungsgebietes handelt.

Für alle Dorfgebiete werden nur Einzel- und Doppelhäuser, jedoch keine Hausgruppen oder große Mehrfamilienhäuser zugelassen, da diese nicht gebietstypisch sind und dem dörflichen Charakter widersprechen. Zudem würden diese Typologien eine zu hohe städtebauliche Dichte sowie eine hohe Anzahl an herzustellenden Stellplätzen mit sich bringen. Durch die schwierige Erschließungssituation würde diese Situation noch verschärft.

Um dennoch einen etwas weiteren Nutzungsrahmen ermöglichen zu können, werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten (WE) von 1 WE bzw. 2 WE pro Doppelhaushälfte ist gewährleistet, dass im Vergleich zu einem Einzelhaus (2 WE bzw. 3 WE pro EH) keine immens höhere Dichte erreicht wird. Des Weiteren sind die Grundflächen von Doppelhäusern denen großer Einfamilienhäuser ähnlich, womit ein sehr viel höherer Versiegelungsgrad nicht zu erwarten ist.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der vorherrschenden Bebauungsstrukturen ist die Festsetzung einzelner Baufenster nicht plausibel. Im städtebaulich weniger relevanten Gebietsinneren wird auch zu Gunsten einer höheren Flexibilität bei Neubebauungen auf die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien verzichtet.

Der vorliegende Bebauungsplan „Vogesenstraße“ soll die Bebaubarkeit im rückwärtigen, innenliegenden Bereich des Plangebietes eröffnen. Zielsetzung in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde Neuried, wie beispielsweise beim Bebauungsplan „Im Mättel/Schulstraße“, war eine andere als die der vorliegenden Planung. Hier sollten zwar Entwicklungsperspektiven aufgezeigt, diese aber moderat gehalten werden. Zudem sind die Gebietszuschnitte nicht auf das vorliegende Plangebiet übertragbar, da die Bebauung des Gebietes „Vogesenstraße“ in der Gesamtheit ermöglicht werden soll. Momentan kann noch nicht gesagt werden, wie im Falle einer etwaigen Grundstücksteilung die Lage und der Zuschnitt der Grundstücksgrenzen erfolgt. Bei sehr langgezogenen Grundstücken, die das Plangebiet prägen, würde eine hintere Baugrenze eventuell eine Bebauung gar nicht oder nur in geringen Teilen zulassen, sodass neu geteilte Grundstücke dann nicht bebaubar wären. Genau dies soll der vorliegende Bebauungsplan aber ermöglichen.

Im Bebauungsplangebiet „Im Mättel/Schulstraße“ mussten in den letzten Jahren auf Grund der dort festgesetzten seitlichen und hinteren Baugrenzen (Baufenster) immer wieder Befreiungen erteilt bzw. der Bebauungsplan geändert werden, was nicht Sinn und Zweck einer Bebauungsplanneuaufstellung ist. Auch aus dieser Erfahrung heraus wird für den vorliegenden Bebauungsplan auf die Festsetzung von Baufenstern verzichtet

Entlang der Kehler Straße und der Kirchstraße sind Baulinien festgesetzt. Diese ergeben sich aus dem Bestand und gelten auch für Anbauten und Erweiterungen des Bestandes. Da als wesentliches Ziel der Bebauungsplanaufstellung die Sicherung der vorherrschenden Strukturen ist, sollen die Gebäude an dieser Stelle auch langfristig dicht am Straßenraum gebaut werden.

Entlang der Gaiswinkelgasse sowie der Vogesenstraße lässt sich dies nicht ablesen; hier überwiegt die von der Straße leicht abgerückte, giebelständige Bauweise, weshalb auf Baulinien verzichtet und Baugrenzen festgesetzt werden. Die Baugrenzen ermöglichen die Bebauung an der vorderen Grundstücksgrenze, erzwingen diese aber nicht, was im vorliegenden Fall als ausreichende Festsetzung erachtet wird.

3.5 Stellung baulicher Anlagen

Zur Wahrung des historisch gewachsenen Ortbildes werden entlang der Vogesenstraße, der Kehler Straße, der Kirchstraße sowie der Gaiswinkelgasse die giebelständigen Strukturen mithilfe der Festsetzung von Haupttraufrichtungen gesichert.

Im Bereich der Vogesenstraße und der Kehler Straße sind diese Strukturen bereits (historisch) aufgebrochen, sodass hier in Teilen sowohl die Trauf- als auch die Giebelständigkeit zur Straße hin zulässig ist. Beispielhaft hierfür ist das im Jahr 1580 erstmals erwähnte Gasthaus Krone, das mit seiner langen Traufe parallel zur Kehler Straße steht. Um den Bestand zu sichern und auch zukünftig die Möglichkeiten beider Dachstellungen offen zu halten, wird dies so in den zeichnerischen Teil eingetragen.

Zur eindeutigen räumlichen Abgrenzung wechselnder Traufrichtungen sind im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes zwei Arten von Knödellinien eingetragen. Die hintere Abgrenzung erfolgt durch das Planzeichen Nr. 15.14 (gefüllte schwarze Kreise), das im vorliegenden Bebauungsplan auch andere Abgrenzungen vornimmt (siehe Ziffer 2.4 dieser Begründung „Entwicklungskonzeption“). Die seitliche Abgrenzung eines Richtungswechsels wird durch eine abgewandelte Knödellinie (nicht gefüllte schwarze Kreise) angezeigt. Da nur die giebelständigen Kopfbauten entlang der Straßen ortsbildprägend sind und die Stellung der baulichen Anlagen im inneren Bereich des Plangebietes frei wählbar sein sollen bzw. jetzt schon im Bestand variieren, ist es notwendig eine sinnvolle hintere Abgrenzung zu finden. Ähnlich wie beim Maß der baulichen Nutzung sind die seitlichen Knödellinien entlang der bestehenden Grundstücksgrenzen bzw. um die Bestandsgebäude und -teile herum gelegt worden.

3.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die getroffenen Festsetzungen von maximal 2 bzw. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus und 1 bzw. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte sorgen für eine verträgliche Dichte in den Dorfgebieten, insbesondere auch im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze. Durch die schwierige Erschließungssituation würde diese Situation noch verschärft. Aufgrund der dichteren Strukturen an der Kehler Straße und der Kirchstraße sind dort 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus und 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

Zudem dient die Begrenzung der Wohneinheiten dem Erhalt des dörflichen Gebietscharakters, der bei einer Gebäudetypologie von Mehrfamilienhäusern mit beispielsweise zwei Wohnungen je Etage in drei Etagen konterkariert wird.

Aus gemeindlicher und städtebaulicher Sicht stellt die zulässige Bebauung des Plangebietes mit Einzel- und Doppelhäusern eine maßvolle Innenverdichtung in dieser innerörtlichen Lage dar. Die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern einhergehend mit der Deckelung der maximal zulässigen Wohneinheiten erreicht zusätzlich einen Einfluss auf die Bewohnerdichte, da diese bei einer Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern ohne Wohneinheitenbegrenzung und einer ausgereizten Bebauung einzelner oder vereinter Grundstücke wesentlich höher sein könnte.

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

Mit der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge soll die Versiegelung im Baugebiet und die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufs minimiert werden.

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.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Gestaltung der Dächer

4.1.1 Dachform und -neigung

Zum Erhalt und zur Sicherung des historischen Ortsbildes sind entlang der Vogesenstraße, der Kehler Straße, der Kirchstraße sowie der Gaiswinkelgasse – in einem Abstand von 20 m und mehr – in den Dorfgebieten MD1a und MD2a ausschließlich die für diesen Bereich sehr prägenden Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° für die Hauptdächer zulässig. Da der innere Bereich des Plangebiets bedeutend weniger Einfluss auf das Ortsbild hat, sind die möglichen Dachformen und -neigungen in den Dorfgebieten MD1b und MD2b deutlich flexibler gewählt. Auch modernere Dachformen wie Zelt-, Pult- oder Flachdächer sollen dort neben Sattel- und Walmdächern realisierbar sein und eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglichen. Hierzu zählen auch versetzte Pultdächer sowie Krüppelwalmdächer.

Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Erker, Gebäudevorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Dachaufbauten und Quergiebel gelten diese Einschränkungen nicht. Hier sind in allen Dorfgebieten (MD) auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.



Übersichtsplan mit zulässigen Dachformen

4.1.2 Dacheindeckung

Um die historisch geprägte Dachlandschaft im Planungsgebiet im Bestand und zukünftig zu erhalten, sind als Dacheindeckung der Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer nur eine rote bis braune Ziegeleindeckung aus Ton, Beton oder Schindeln sowie eine

Riedeindeckung zulässig. Dächer mit einer Dachneigung unter 15° können zusätzlich mit beschichtetem, nichtglänzendem Metall (Zink, Alu etc.) eingedeckt oder extensiv begrünt werden.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind aus gestalterischen und ortsbildlichen Gründen nicht zugelassen.

4.1.3 Dachaufbauten

Um die Gebäudeproportionen gerade im Bereich der Dachaufbauten zu wahren, werden verschiedene Festsetzungen bzgl. Länge, Abstand zur Außenkante sowie zum First in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Dachaufbauten für die Energiegewinnung sind bei allen Dachneigungen gestattet, da sie einen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz beitragen können.

4.2 Werbeanlagen

Aufgrund der Lage im Ortszentrum ist eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig, um einen übermäßigen „Werbe-Wildwuchs“ zu verhindern. Untypische und überdimensionierte Werbeanlagen sollen verhindert werden. Es wird festgelegt, dass Werbeanlagen nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig sind und die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen dürfen. Weiterhin wurde die Größe der Werbeanlage abhängig von der Fassadenfläche begrenzt.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 6,0 m über Gelände zulässig und dürfen hinsichtlich der Fläche nicht größer als 5 m² pro Ansichtseite sein.

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, werden darüber hinaus Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) ausgeschlossen.

4.3 Einfriedungen

An den Grundstücksseiten, die an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzen, dürfen lebende und tote Einfriedungen, gemessen ab Hinterkante Gehweg, nicht höher als 1,80 m sein. Falls ein Gehweg nicht vorhanden ist, bezieht sich die Höhe auf Oberkante Straßenmitte.

Einfriedungen sind so anzulegen, dass an Kreuzungen und Einmündungen sowie Ausfahrten in den öffentlichen Verkehrsraum die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet bleibt (§ 28 Abs. 2 Straßengesetz BW). In diesen Bereichen ist die Höhe auf maximal 0,80 m zu begrenzen.

Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig, um das Gebiet zusätzlich einzugrünen. Aus gestalterischen Gründen ist die Verwendung von Stacheldraht nicht zulässig.

4.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Abstellflächen wie Abfalltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind mit einem festen Sichtschutz und/oder einer dichten Bepflanzung abzuschirmen. Die Anlagen

zur Abschirmung sind, sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt, mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen. Damit soll ein optischer Sichtschutz gegenüber unattraktiven Lagerflächen sichergestellt werden. Dies kann auch in Form einer Einfriedung mit Heckenhinterpflanzung erfolgen.

Die nicht bebauten Flächen bebaubarer Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Damit wird ein freundliches und optisch ansprechendes Dorfgebiet angestrebt.

4.5 Stellplatzverpflichtung

Die Landesbauordnung erlässt den notwendigen Stellplatz auf einen je Wohnung. Sie gibt aber gleichzeitig in § 74 Abs. 2 Ziff. 2 die Möglichkeit, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen. Die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf Grund der ländlichen Lage im Plangebiet auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Es zeigt sich, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn nicht zuletzt im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs (Bahn- und Busanbindung) im Zuge der Energie- und Mobilitätsfrage in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden, so ist der ÖPNV in Neuried nicht gänzlich und für jeden Nutzer in der Lage, das eigene Auto zu ersetzen.

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge grundsätzlich auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch „wilde“ Stellplätze zusätzlich zu belasten.

5 BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES

Die umwelt- und artenschutzrechtlichen Belange wurden im Verfahren beachtet und werden im Weiteren auf Baugenehmigungsebene berücksichtigt.

Für den Bereich des Bebauungsplanes „Vogesenstraße“ war zum Zeitpunkt der Erstellung der artenschutzrechtlichen Abschätzung (27.03.2017) nur eine Bauvoranfrage für die Flst.-Nr. 281/1 und 287/2 (Vogesenstraße 6) bekannt. Daher schien es nicht zielführend, die Erfassung von artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen bzw. -arten innerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens durchzuführen, die – nach einer gewissen Zeitspanne – einer Nacherhebung bzw. Kontrollerfassung bedürfen.

In der artenschutzrechtlichen Abschätzung wird konsequenterweise unter „Weitere Vorgehensweise“ darauf hingewiesen, dass bei konkreten Vorhaben u. a. auf Vögel, aber auch auf andere artenschutzrechtlich relevante Arten und Gruppen zu achten ist. Diese Vorgehensweise wurde im November und Dezember 2017 im Vorfeld des geplanten Abrisses von Gebäuden auf dem Anwesen Vogesenstraße 6 (Flst.-Nr. 281/1 und 287/2) auch durchgeführt. Hier wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung, die eine Kontrolle vor Ort beinhaltete, für Vögel und Fledermäuse erstellt und ein kurzer Bericht verfasst. Dieser wurde der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ortenaukreis vorgelegt.

Eine rechtzeitige Überprüfung möglicher Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen bzw. -arten ist auch angesichts aktuell fehlender konkreter Vorhaben

weiterhin sinnvoll und zielführend.

Von einer parallelen Bestandserhebung im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde aus diesen Gründen abgesehen.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

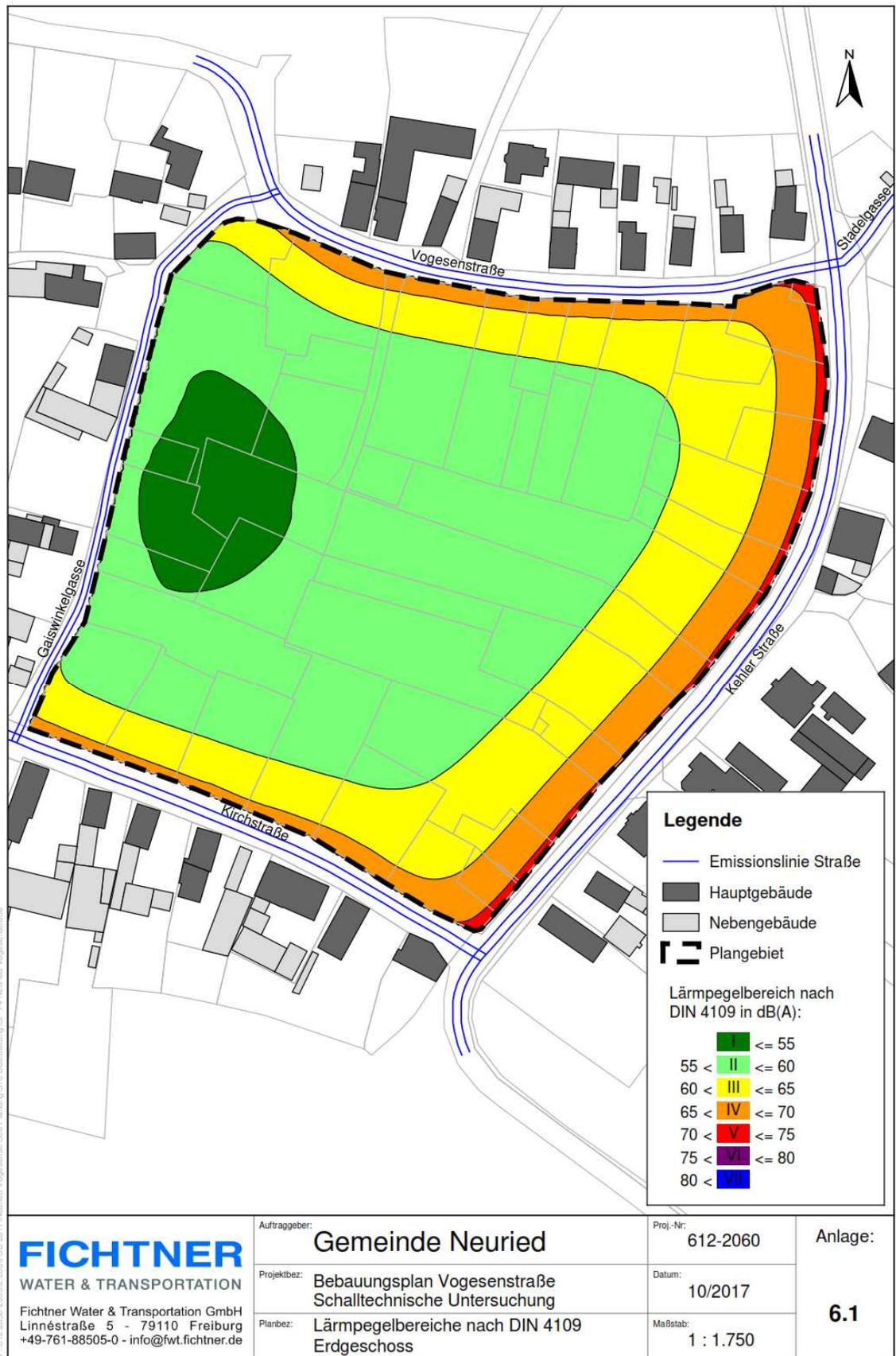
6.1 Verkehrslärm

6.1.1 Allgemeines

Auf das Plangebiet wirken Immissionen durch den Kfz-Verkehr von Seiten der Kehler Straße (L75) im Osten sowie der Kirchstraße im Süden ein. Die L75 ist nach der Lärmkartierung Baden-Württemberg 2012 in die Kategorie „Hauptverkehrsstraßen mit über 3 Mio. Kfz pro Jahr“ eingestuft. Trotz der erfolgten Geschwindigkeitsreduzierung von ehemals 50 km/h auf 30 km/h sind den ermittelten Lärmimmissionen entlang der Kehler Straße (L75) sowie der Kirchstraße teilweise Überschreitungen der empfohlenen Orientierungswerte im Plangebiet zu entnehmen.

Daraus ergeben sich die in den folgenden Grafiken (6.1 bis 6.3) dargestellten Lärmpegelbereiche in den einzelnen Geschossen, die Basis für die in den Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind. Auf Grund der innerörtlichen, dorfbildprägenden Lage sowie der Tatsache, dass das Plangebiet bereits in großen Teilen bebaut ist, ist ein aktiver Schallschutz (z.B. durch eine Schallschutzwand) nicht realisierbar.

Hinsichtlich der privaten Erschließung einzelner oder mehrerer Grundstücke ist auf Grund der in den hinteren Bereichen sehr niedrigen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 sowie der niedrigen Einwohnerdichte nicht davon auszugehen, dass die Wohn- und Lebensqualität wesentlich beeinträchtigt werden.







P:\12-2050-2009\2-2010 SLU 2017\Neuried Vogesenstr\500 Planung\510 Bebauungsplan\74 Neuried_Vogesenstraße

Auf diese Lärmkonflikte sollte zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit Lärmschutzmaßnahmen reagiert werden. Je nach Sachlage bestehen verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung von Maßnahmen:

- Planerische / organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung der Entstehung von Lärm
- Vergrößern des Abstands zwischen Schallquelle und schutzbedürftiger Nutzung
- Aktive Schutzmaßnahmen am Emissionsort bzw. auf dem Ausbreitungsweg
- Passive Lärmschutzmaßnahmen an betroffenen Gebäuden

Grundsätzlich sollten die Maßnahmen in der oben aufgeführten Reihenfolge eingesetzt werden. Es ist aber in jedem Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen unter den vorhandenen Einsatzbedingungen verhältnismäßig sind und wesentlich zu einer Konfliktlösung beitragen.

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm ist durch die Netzfunktion der umliegenden Verkehrswege bedingt. Hierauf besteht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Vogesenstraße“ kein Einfluss. Größere Abstände sind aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche keine ausreichend umsetzbare Maßnahme.

Ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm wird aufgrund von städtebaulichen Gegebenheiten (negativer Einfluss auf das Ortsbild, Trennwirkung, stark eingeschränkte Wirkung durch seitliche Schalleinträge, Sichtverhältnisse, erforderliche Zufahrten usw.) nicht in Betracht gezogen.

Die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet ist somit über Lärmschutz an den geplanten Gebäuden im Plangebiet sicherzustellen. Dieser passive Lärmschutz umfasst Maßnahmen an den von Lärm betroffenen Gebäuden wie z. B. zur Dimensionierung der Schalldämmung der Umfassungsbauteile oder zur Belüftung der Aufenthaltsräume.

Es konnte festgestellt werden, dass sich die Beurteilungspegel des **Verkehrslärms in der Nachbarschaft** an den untersuchten Immissionsorten durch den neu erzeugten Verkehr bei einer Umsetzung der Planung nicht wahrnehmbar erhöhen. Die größte Erhöhung eines Beurteilungspegels beträgt 0,8 dB(A).

Bereiche mit wesentlichen Erhöhungen der Verkehrslärmbelastung von mindestens 2,1 dB(A) sind nicht zu erwarten.

Neben den Verkehrslärmänderungen für die Nachbarschaft wurden die **Verkehrslärmeinwirkungen** an schutzbedürftigen Nutzungen **innerhalb des Plangebiets** untersucht. Die Ergebnisse haben gezeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht entlang der Kehler Straße, der Vogesenstraße und der Kirchstraße überschritten werden. Auch die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden vor allem nachts an der Kehler Straße überschritten. Im Umfeld der Vogesen- und Kirchstraße wird diese Schwelle am Tag weitgehend eingehalten. An der Gaiswinkelgasse wie auch weitgehend im Innern des Plangebiets können die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau für Dorfgebiete weitgehend eingehalten werden.

6.1.2 Passiver Lärmschutz

6.1.2.1 Allgemeines

Aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen werden die in Ziffer 1.7 der Bauvorschriften aufgenommenen passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierbei wurden für das gesamte Plangebiet die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt und dargestellt. Auf dieser Basis kann die Schalldämmung der Umfassungsbauteile geplanter Gebäude je nach Lage im Plangebiet dimensioniert werden.

Daneben wird eine Vorgabe zur Grundrissorientierung gemacht. Hiermit soll erreicht werden, dass möglichst viele Aufenthaltsräume - insbesondere Schlafräume – in lärmabgewandten Fassadenabschnitten entstehen. Für Schlafräume (auch Kinderzimmer), sollte zudem eine Möglichkeit zur schalldämmten Belüftung vorgesehen werden. Auch für Außenwohnbereiche ist je nach Ausrichtung zu den umgebenden Straßen ein baulicher Lärmschutz vorzusehen.

6.1.2.2 Schalldämmung der Umfassungsbauteile

Als Grundlage für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung kann die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau herangezogen werden. Dabei wird aus dem Außenlärmpegel auf einen Lärmpegelbereich umgerechnet, der wiederum Grundlage für das erforderliche Schalldämm-Maß ist. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich für den Tag aus der Überlagerung aller einwirkenden Geräuschquellen, wobei noch ein Zuschlag von 3 dB(A) zu berücksichtigen ist. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich für die Nacht der Überlagerung aller einwirkenden Geräuschquellen zuzüglich eines Zuschlages von 10 dB(A) zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung und ebenfalls einem Zuschlag von 3 dB(A). Letztlich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit maßgeblich, die zu der höheren Anforderung führt.

Die folgende Tabelle der DIN 4109 gibt für jeden Lärmpegelbereich in Abhängigkeit von der Raumnutzung das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß an.

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Resultierendes Schalldämm-Maß in dB		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsraum in Wohnungen, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Bürräume und ähnliches
I	bis 55	35	30	---
II	56 – 60	35	30	30
III	61 – 65	40	35	30
IV	66 – 70	45	40	35

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Resultierendes Schalldämm-Maß in dB		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsraum in Wohnungen, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume und ähnliches
V	71 – 75	50	45	40
VI	76 - 80	*	50	45
VII	> 80	*	*	50

*: Die Anforderungen sind hier anhand der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

6.2 Gewerbelärm

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich die Firma Hans Bär Landmaschinen, von der auch lärmintensive Tätigkeiten durchgeführt werden. Wie in Ziffer 3.1 dieser Begründung „Art der baulichen Nutzung“ beschrieben, kann auf Grund der bestehenden Baugenehmigung sowie der erfolgten Bauweise und derzeitigen, nicht veränderten Nutzung die Dorfgebietsverträglichkeit nachgewiesen werden.

Zusätzlich zur Baugenehmigung hatte damals das Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht Hinweise gegeben bzw. Auflagen erteilt, die Bestandteil der genannten Baugenehmigung sind. Hierin wurden dezidierte Vorgaben u.a. zur Abgasableitung sowie zu den zulässigen Lärmpegeln zum Schutze der Nachbarschaft gemacht. Als maßgebliche Immissionsorte wurden Allgemeine Wohngebiete (WA) sowie Mischgebiete (MI) zu Grunde gelegt. Siehe hierzu folgender Auszug aus der Stellungnahme:

Der Immissionsbeitrag (Zusatzbelastung), hervorgerufen durch die Lärmemission aller zur Fa. Bär gehörenden Anlagenteile, darf an den maßgeblichen Immissionsorten folgende Werte nicht überschreiten:

Maßgebliche Immissionsorte	Zusatzbelastung (Beurteilungspegel)	
	tags	nachts
WA	55dB(A)	40 dB(A)
MI	60 dB(A)	45 dB(A)

Des Weiteren fand im Vorhinein am 03.04.2008 eine Besprechung zu dem Bauvorhaben statt, bei der der zuständige Kreisbaumeister, Vertreter der Gemeinde Neuried sowie Vertreter der Firma Bär anwesend waren. In dieser wurden – wie aus dem folgenden Protokollauszug ersichtlich – weitere Maßnahmen definiert:

Die Arbeitsgeräusche während des Betriebes müssen innerhalb der Lärmgrenze eines Dorfgebiet sein. Die Arbeitszeiten sind nur in einem vorgeschriebenen Zeitraum erlaubt.

In der Außenwand des Werkstattgebäudes darf zur Ostseite keine zu öffnende Fenster eingebaut werden. Der Waschplatz /Unterstellplatz im nördlichen Bereich (Grenze an 292/3) ist durch eine Mauer zu schließen. Laufende Motoren oder lärmintensive Arbeiten (schleifen, hämmern) dürfen nicht im freien ausgeführt werden..

Eine ausreichende Belüftung der Werkstatt Räume muss gewährt sein. Bei sommerlichen Temperaturen sollte Arbeiten in den Räumen mit geschlossenen Fenstern möglich sein.

Eine genaue Prüfung der Lärmimmission wird mit den Bauantragsunterlagen angefordert.

Die Formulare „Angaben zu gewerblichen Anlagen“ sollten im geänderten Antrag vorgelegt werden.

Aus den vorgenannten Gründen sind erneute Lärmmessungen bei der Fa. Bär zum heutigen Zeitpunkt nicht notwendig und die Dorfgebietsverträglichkeit kann nachgewiesen werden. Durch die vorliegende Planung sind sowohl die Weiterentwicklung der Firma Bär an ihrem jetzigen Standort und als auch der Schutz der Nachbarschaft gewährleistet.

Die anderen im Plangebiet befindlichen Gewerbe- und Handwerksbetriebe (Gasthaus, Bank, Nagelstudio etc.) sind emissionschutzrechtlich nicht relevant, da von diesen keine Belastungen ausgehen. Sie dienen der Versorgung des Gebietes sowie der angrenzenden Bereiche und sind im Dorfgebiet (MD) zulässig. Durch den Wegfall des Lebensmittelmarktes und die Nachnutzung der Flächen durch eine Tagespflege für Senioren, entfällt auch diese Emissionsquelle.

In der Umkehr entsteht durch den Gewerbebetrieb Hans Bär Landmaschinen auch kein immissionsrechtlicher Konflikt bezüglich der neuen Tagespflege. In der vorliegenden Baugenehmigung zur Umnutzung und zum Umbau vom 10.10.2017 des Bau-rechtsamtes Ortenaukreis wurden von Seiten des Amtes für Gewerbeaufsicht, Immissionschutz und Abfallrecht Ortenaukreis keine Hinweise oder Einwände hinsichtlich des Gewerbebetriebes Bär vorgebracht bzw. Auflagen zum Immissionschutz erteilt. Aufgrund dessen wird davon ausgegangen, dass für die Tagespflege nicht die Richtwerte für „Krankenhäuser und Pflegeanstalten“ von tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A), sondern für den ausgewiesenen Gebietstyp „Dorfgebiet“ (MD) maßgebend sind.

Die Senioren werden morgens zur Einrichtung gebracht und abends wieder von dort nach Hause abgeholt. Eine Seniorenpflegeeinrichtung im Sinne einer ganzzzeitlichen Rundumbetreuung und -versorgung ist nicht gegeben.

7 ALTLASTEN

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet die folgenden altlastenverdächtige Flächen vorhanden:

7.1 Altstandort „Wohlschlegel/Mech. Werkstatt MAS“

Flst.-Nr. 293 und 293/1, Gemarkung Altenheim, Obj.-Nr. 03617

A-Fall = Ausscheiden und Archivieren

Ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast kann derzeit ausgeschlossen werden.

Die Fläche und die dazugehörigen Ausführungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ortenaukreis wurden als nachrichtliche Übernahme in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

7.2 Altstandort „Nussbaum / Werkstatt und Tankstelle“

Flst.-Nr. 292/3, 292/1 und 54/15, Gemarkung Altenheim, Obj.-Nr. 03616

B-Fall = Belassen zur Wiedervorlage

Bei einer Neubebauung sind Erkundungsmaßnahmen soweit durchzuführen, dass die altlastenspezifischen Kenntnisse so detailliert und umfassend sind, um das Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (Schutzgüter „Grundwasser, Boden...“) einzuschätzen und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewerten zu können.

Da die Flächen momentan zum größten Teil bebaut bzw. versiegelt sind und weder kurz- noch mittelfristig eine konkrete Planung für eine bauliche Veränderung in diesem Bereich vorliegt, wurde von der Erhebung der Altlasten innerhalb des Bebauungsplanverfahrens abgesehen.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird vorsorglich für die betroffenen Flächen die Entwässerung bzw. Versickerung über breitflächige, bewachsene Bodenschichten bis zur Klärung der Altlastensituation ausgeschlossen. Die Beprobung des Bodens und deren Ergebnisse müssen bei Eintritt eines konkreten Bauvorhabens im Zuge des Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahrens durchgeführt und den Bauantragsunterlagen beigelegt werden. Wird keine Kontamination festgestellt, kann die Versickerung über die Grundstücksflächen erfolgen.

In der Planzeichnung zur Satzung wird die in den Offenlageunterlagen eingetragene Signatur gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 PlanZV entfernt, da die tatsächliche Belastung des Bodens im Bauleitplanverfahren nicht abschließend geklärt werden konnte und um hier für den Grundstückseigentümer keine Nachteile zu schaffen. Informell wurde unter Ziffer 3.1 der Bebauungsvorschriften (Nachrichtliche Übernahmen „Altlasten“) zusätzlich zu den textlichen Ausführungen dennoch ein Lageplan der Flächen eingefügt.

8 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Gebietes erfolgt nach wie vor über die bestehenden und für das Dorfgebiet ausreichend dimensionierten und ausgebauten Straßen (Vogesenstraße,

Kehler Straße, Kirchstraße und Gaiswinkelgasse), womit bauleitplanerisch und gemeindlich die Erschließung gesichert ist.

Des Weiteren soll die innere Erschließung über die bestehende Stichstraße (Flurstück Nr. 304) südlich der Vogesenstraße oder privat über die Vorderliegergrundstücke gesichert werden. Zudem ist es denkbar, dass sich mehrere Grundstückseigentümer zusammenschließen und eine weitere private Zufahrt in den inneren Plangebietsbereich zur Erschließung mehrerer Baugrundstücke herstellen. Gerade in vorgeprägten Siedlungsbereichen wie dem hier vorliegenden, sind – auch dichter – bebauete Hinterliegergrundstücke damals und heute keine Seltenheit. Die Zufahrt über die Vorderliegergrundstücke und entlang von Grundstücksgrenzen ist dabei Usus.

Aufgrund der bestehenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse sowie der vorhandenen Bebauung kann zum derzeitigen Stand jedoch keine eindeutige Lösung für die Erschließung innenliegender Baugrundstücke gefunden werden. Dies bedeutet, dass eine Innenentwicklung von der noch herzustellenden Erschließung abhängig ist. Eine öffentliche Erschließung über ein Umlegungsverfahren ist jedoch nicht geplant.

Gemäß § 30 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans dann zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Da die Erschließung für das vorliegende Planungsgebiet „Vogesenstraße“ nicht innerhalb der Bauleitplanung geklärt werden kann, müssen beide Voraussetzungen im Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren erfüllt werden.

9 VER- UND ENTSORGUNGENTWÄSSERUNGSSYSTEM

9.1.1 Schmutzwasser

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Die Anschlüsse an bestehende Kanäle sind in der Vogesenstraße, Kehler Straße, Kirchstraße und Gaiswinkelgasse gegeben.

9.1.2 Niederschlagswasser

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Versickerung über eine breitflächige belebte Bodenschicht (Mulde) auf den eigenen Grundstücken.

9.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5), hier 48 m³/h über die Dauer von zwei Stunden, gewährleistet werden. Grundsätzlich sind die bestehenden Hydranten in der Vogesenstraße, Kehler Straße, Kirchstraße und Gaiswinkelgasse in ausreichender Zahl und Entfernung vorhanden. Die Abstände eventuell neu einzurichtender Hydranten im inneren Bereich des Plangebietes werden nach den Angaben der Arbeitsblätter W 331 und W 400 des DVGW festgelegt.

9.3 Wärme- und Energieversorgung

Die Versorgung mit Gas und Strom kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungen in der Vogesenstraße, Kehler Straße, Kirchstraße und Gaiswinkelgasse

gewährleistet werden.

10 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das Bebauungsplanverfahren erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen.

11 KOSTEN DER PLANUNG

Die Gemeinde trägt die Kosten des Bebauungsplanverfahrens. Durch die Realisierung des Vorhabens entstehen der Gemeinde keine weiteren Kosten.

12 DENKMALSCHUTZ

Auf den in Flurstücken mit den Nr. 281, 289, 290, 293, 294, 299, 302, 306 befinden sich denkmalgeschützte Gebäude (Kulturdenkmale). Des Weiteren gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vogesenstraße“ ein archäologisches Denkmal, das insbesondere die Flurstücke Nr. 287/1, 287/2, 287/3, 287/4, 287/5, 288, 289, 290, 290/1, 291 betrifft. Die Denkmale wurden nachrichtlich in den zeichnerischen Teil sowie die Bebauungsvorschriften übernommen.

13 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs		46.035 m ²
davon		
Dorfgebiet (MD)		45.641 m ²
MD1a und MD1b mit GRZ 0,6	20.245 m ²	
MD2a und MD2b mit GRZ 0,3	25.396 m ²	
Verkehrsfläche (Stichweg)		374 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen		20 m ²

Gemeinde Neuried, den 24.01.2018

fsp.stadtplanung

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

Jochen Fischer
Bürgermeister

Der Planverfasser