

Bebauungsplan "bei der Kirche" in Neuried-Müllen

Begründung

Stand: 14.09.2017



RS Ingenieure

D-77855 Achern Allerheiligenstraße 1
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planung.....	4
2.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
3.	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Flächennutzungsplan.....	5
3.2	Regionalplan	5
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	6
5.	Plangebiet	6
5.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
6.	Bestand und Auswirkungen der Planung.....	6
6.1	Topografie	6
6.2	Umweltbelange / Umweltprüfung.....	6
6.3	Lärm / Gerüche.....	7
6.4	Boden- / Baugrundbeschaffenheit.....	7
6.5	Grundwasserstände.....	8
6.6	Hochwasserschutz.....	8
6.7	Altlasten	9
6.8	Kampfmittel	9
6.9	Archäologische Kulturdenkmale.....	9
6.10	Verkehrliche Erschließung	9
6.11	Ver- und Entsorgung.....	9
7.	Bodenordnung.....	10
8.	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen	10
8.1	Art der baulichen Nutzungen.....	10
8.2	Maß der baulichen Nutzung	10
8.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
8.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	10
8.5	Umgerenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	10
8.6	Verkehrsflächen.....	11
8.7	Maßnahmen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.....	11
8.8	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	11
9.	Begründung örtlicher Bauvorschriften	11
10.	Städtebauliche Kennwerte	11
10.1	Wohneinheiten und Personen nach Wohnformen.....	11
10.2	Flächennutzung.....	12
11.	Verfahren	13
12.	Rechtscharakter	14
13.	Anlagen.....	14

Begründung

1. Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Neuried erfreut sich seit längerem einer guten Nachfrage nach Wohnbebauung, insbesondere von jungen Familien. Dies ist zum einen auf die Lage zurückzuführen, die einerseits zwar ländlich, andererseits aber als verkehrstechnisch gut angebunden an Autobahn aber auch zum Oberzentrum Offenburg zu bezeichnen ist. Zum anderen dürfte aber auch die räumliche Nähe zum benachbarten Elsass eine gewichtige Rolle spielen.

Der Ortsteil Müllen ist innerhalb der Ortslage Neuried mit ca. 550 Einwohnern zwar der kleinste Ortsteil, weist aber die kürzeste Entfernung nach Offenburg aus und erfreut sich nicht zuletzt deshalb einer steten Nachfrage. Dies belegen auch die Baugebietsentwicklungen und Aktivierungen von Baulücken im Ort in den letzten Jahren.

Da eine funktionierende Sozialstruktur aber überlebenswichtig für eine Ortschaft in der Größe Müllens ist, ist die Gemeinde Neuried auf den Zuzug von Familien angewiesen. Nach dem Landesentwicklungsplan (LEP 1983) soll im ländlichen Raum der Verflechtungsbereich eines Kleinzentrums in der Regel 8.000 Einwohner oder mehr haben. Neuried hat derzeit ca. 9.700 Einwohner, die Zahl steigt in den letzten Jahren aber nur noch sehr langsam bzw. stagniert u. a. weil nur wenig Wohnraum zur Verfügung steht. Derzeit kann die Gemeinde interessierten Personengruppen in Müllen leider weder Bauplätze noch Immobilien anbieten. Schon vor längerer Zeit ist die katholische Kirchengemeinde auf die Gemeinde Neuried zugekommen, mit dem Wunsch auf dem nördlichen Flurstück Bauplätze für eine Wohnbaunutzung zu entwickeln. Die Gemeinde hat in der Folge dann mit dem angrenzenden Anlieger Kontakt aufgenommen um hier eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Gesamtlösung herbei zu führen.

Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um die Schließung einer innerörtlichen Baulücke – also einer Nachverdichtungsmaßnahme - handelt und die festgesetzte zulässige Größe der Grundfläche innerhalb des Bebauungsplanes (ca. 1.120 m²) unter 20.000 m² liegt. Das beschleunigte Verfahren wäre auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen. Dies ist hier nicht der Fall.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig – es ist keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1, deshalb wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenso wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der innerörtlichen Wiesenfläche mit 4 Einfamilienhäusern geschaffen werden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

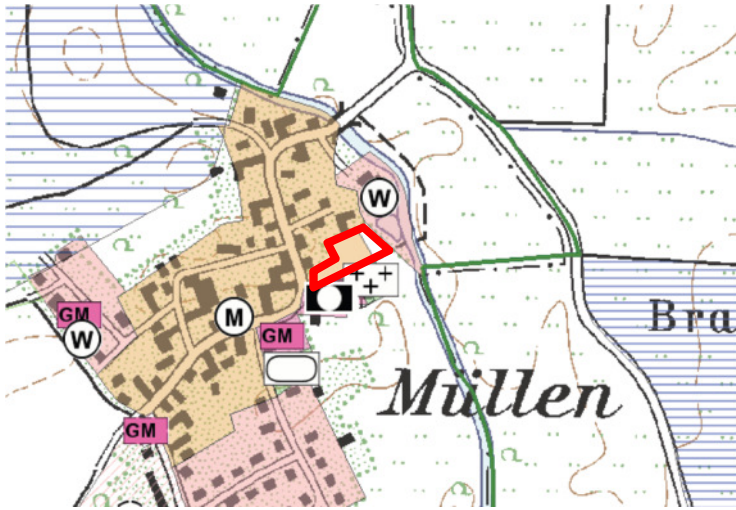


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried, Stand: 03.04.2000

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den vorgesehenen Geltungsbereich Mischgebietsflächen aus. Lediglich ein kleiner Teil im Nordost ist als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

3.2 Regionalplan

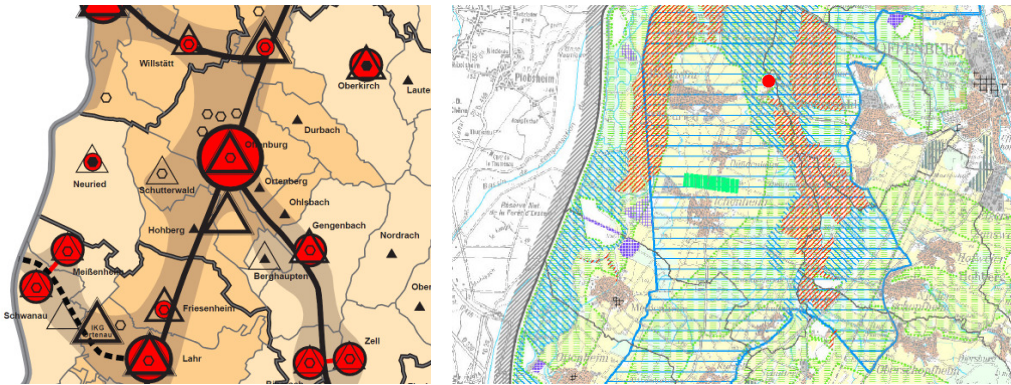


Abbildung 2 und 3: Auszug aus der aktuellen Fassung des Regionalplans südlicher Oberrhein

Im Regionalplan ist Offenburg als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingestuft. Der Bereich um Offenburg ist weiterhin als Mittelbereich verzeichnet. Zu diesem Mittelbereich gehört auch der Verwaltungsraum Neuried. Die Gemeinde Neuried ist darin als Kleinzentrum eingestuft. Im Regionalplan liegt die Gemeinde Neuried innerhalb der Landesentwicklungsachse (Straßburg) - Rheinübergänge – Kehl / Neuried – Kehl / Offenburg – Haslach / Hausach / Wolfach – (Freudenstadt) und ist, in ihrer Funktion als zentraler Ort im ländlichen Raum, als Siedlungsbereich außerhalb der regionalen Entwicklungsachse ausgewiesen.

Ein zentrales Ziel des Regionalplanes ist es die künftige Siedlungsentwicklung auf die Bereiche verstärkter Siedlungsentwicklung in Anlehnung an die Zentralen Orte zu konzentrieren unter grundsätzlicher Aufrechterhaltung der dezentralen Siedlungsstruktur mit ihren Möglichkeiten unterschiedlicher Wohn- und Lebensformen. Im Verdichtungsbereich Offenburg/Lahr/Kehl sind in besonderem Maße Aufgaben zur Ordnung der Siedlungsstruktur wahrzunehmen. Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

In den Siedlungsbereichen sind als Entwicklungsziele die Zunahme der Bevölkerung aus Wanderungen, die Vermehrung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes und die Erweiterung

Begründung

und Verbesserung des Angebotes an öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen genannt.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich ist derzeit einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zuzuordnen.

5. Plangebiet

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

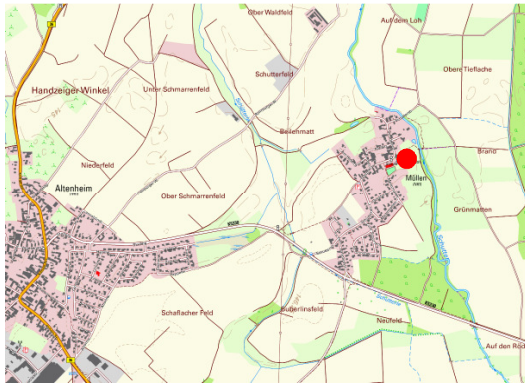


Abbildung 4: Auszug aus den topografischen Karten des Landesvermessungsamtes BW

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten des Neurieder Ortsteils Mühlen, direkt neben Rathaus und Kirche.

Er wird begrenzt:

im Norden: durch Wohnbebauung (Flurstücke 43 und 44)

im Westen: durch die Schutterstraße und durch Wohnbebauung (Flurstück 49/1)

im Süden: durch Rathaus und Kirche / Friedhof (Flurstücke 51/1 und 44)

im Osten: durch Wohnbebauung (Flurstück 47)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. $2.880 \text{ m}^2 = 0,29 \text{ ha}$.

Folgende Flurstücke liegen ganz bzw. teilweise im Planungsgebiet:

Ganz: 49 und 51

Teilweise: 1/7, 51/1 und 1/1 (Schutterstraße)

Die Flächen befinden sich teilweise in privatem Eigentum, teilweise im sind sie im Eigentum der Gemeinde Neuried.

6. Bestand und Auswirkungen der Planung

6.1 Topografie

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nahezu eben. Die Bestandsaufmessung hat ergeben, dass das Gelände leicht (ca. 50cm) nach Ost / Südost fällt.

6.2 Umweltbelange / Umweltprüfung

Auf dem zu überplanenden Grundstück befindet sich derzeit eine Rasenfläche, die als Weidefläche für Pferde dient und somit kurz abgegrast ist. Die Fläche ist somit intensiv bewirtschaftet. Bei einer Bebauung ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung wurde durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Anlage beigefügt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind derzeit keine Verbots-tatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu erwarten sind, sind im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.3 Lärm / Gerüche

Kirchengeläut

Das weltliche Kirchengeläut (Uhrschlag) ist in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr deaktiviert. Es handelt sich um drei, verhältnismäßig kleine Glocken, die sich in einem massiven Glockenturm befinden und die zum Uhrschlag zwar alle geschlagen werden, allerdings nicht gleichzeitig. Von der Einhaltung der Tagwerte von 55 dB(A) bzw. der zulässigen kurzzeitigen Überschreitungen dieser Richtwerte, wie sie im Falle eines Glockengeläuts erfolgen dürfen bis max. 85 dB(A) kann ausgegangen werden.

"Ortenauer Fernküche / Partyservice Kammerer"

Das Gebäude der "Ortenauer Fernküche / Partyservice Kammerer" liegt nord-westlich des Baugebiets. Es handelt sich um ein 2,5-geschossiges Gebäude, die Produktionsräume befinden sich im Erdgeschoss. Auf Rückfrage beim Betreiber wurde erklärt, dass im Betrieb keine nächtlichen Anlieferungen, Verladevorgänge oder ähnliche Tätigkeiten (zwischen 22.00. und 6.00 Uhr) stattfinden. Auch sind zum Baugebiet hin (auf der Süd- und Ostseite), keine emittierenden Aggregate oder Lüftungsanlagen vorhanden. Die Verladung der Essen erfolgt in der Zeit von 9.00 – 11.00 Uhr an der Nord- und Westseite des Gebäudes. Die Verladebereiche sind durch das Gebäude zum Baugebiet hin abgeschirmt, von hier sind ebenfalls keine Beeinträchtigung für das Baugebiet zu erwarten.

Die Produktion erfolgt an einer offenen Bratstation sowie über geschlossene Konvektomatensysteme, Dampfgarer o. ä., die alle separat über Abzugsanlagen direkt über das Dach abgeleitet werden. Das Gebäude ist 2,5-geschossig und die Abgaszüge werden alle über Dach geführt, das bedeutet der Gas-/Dampfaustritt befindet sich auf einer Höhe von 7 – 10m über Gelände. Die geplanten Gebäude befinden sich in einem Abstand von mindestens 50m in östlicher Richtung. Auf Grund des geringen Einzelausstoßes und der bevorzugt anzunehmenden Windrichtung Süd-West sind keine Beeinträchtigungen für das Wohngebiet zu erwarten. Darüber hinaus darf darauf hingewiesen werden, dass es bisher auch aus den unmittelbar angrenzenden Wohngebäuden keinerlei Anzeigen über Geruchsbelastigungen gab.

Der Betreiber sieht in der Bebauung des Plangebietes keine Einschränkungen für seinen Betrieb. Die Produktion im vorhandenen Umfang hat bisher zu keinen Beeinträchtigungen und Beschwerden bei den unmittelbar angrenzenden, umliegenden Wohngebäuden geführt. Auf Grund der großen Entfernung und der vorwiegenden Windrichtung sieht er auch keine Konflikte mit der zukünftigen Wohnbebauung. Darüber hinaus hat der Betreiber erläutert, dass Betriebs-erweiterungen zum einen auf dem Grundstück nicht möglich sind (das Gebäude steht 3-seitig bereits auf der Grenze, nach Westen befindet sich noch ein kleiner Bereich, der für die Verladung benötigt wird) zum anderen auf Grund der Altersstruktur der Betreiber und einem mangelnden Betriebsnachfolger, nicht mehr vorgesehen sind.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass für den Betrieb durch die heranrückende höhere Schutzbedürftigkeit durch das geplante "allgemeine Wohngebiet" keine Einschränkungen zu befürchten sind.

6.4 Boden- / Baugrundbeschaffenheit

Auf Grund der intensiven, langandauernden Nutzung der Fläche als Weide kann von einer dünnen (ca. 10 cm) starken Oberbodenaufgabe ausgegangen werden. Aus den Erfahrungen der in nächster Nähe liegenden Baugebiete und Baustellen kann davon ausgegangen werden, dass auch in diesem Baugebiet nach einer Lehm- / Schluffschicht bereits ab einer Tiefe von ca. 1,00 m mit lehmig, schluffigen Kiesen und ab ca. 1,50 m Tiefe mit dem Vorkommen von Kiessand zu rechnen ist.

6.5 Grundwasserstände

Die natürliche Grundwasserfließrichtung im Raum Neuried verläuft gem. der Karte der Grundwassergleichen in Nord-Nordwestlicher Richtung, großräumig parallel zur Schutter.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen den amtlichen Grundwassermessstellen 105/065-1, 114/115-2 und 145/065-6. Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Bebauungsplangebiet wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstellen für den Zeitraum von 1970 bis 2016, bzw. 1986 bis 2016 (154/065-6) nachfolgende niedrigste, mittleren und höchsten Grundwasserstände ermittelt.

Grundwassermessstelle	Niedrigster Grundwasserstand [m ü. NN.]	Mittlerer Grundwasserstand [m ü. NN.]	Höchster Grundwasserstand [m ü. NN.]
105/065-1 3156 ALTENHEIM 6	142,31 (am 16.07.2001)	143,19	144,47 (am 12.02.1979)
145/065-6 13 NEURIED	143,14 (am 09.09.1991)	143,68	145,08 (am 01.06.2013)
114/115-2 3467 MUELLEN 1	143,81 (am 07.09.1981)	144,51	145,66 (am 30.05.1983)
Bebauungsplangebiet	ca. 143,06 (gemittelt)	ca. 143,92 (gemittelt)	ca. 145,08 (gemittelt)

Die Geländehöhe des Plangebiets liegt derzeit zwischen ca. 145,80 ü. NN und ca. 146,30 ü. NN.

6.6 Hochwasserschutz

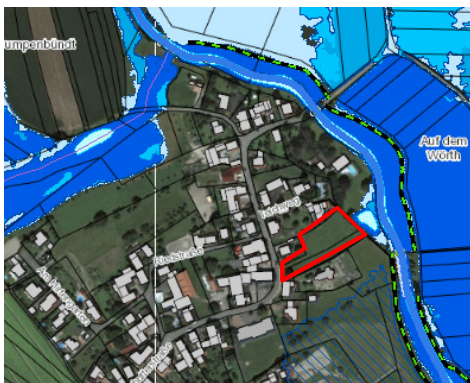


Abbildung 5: Auszug aus dem digitalen Daten- und Kartendienst der LUBW

Das Wasserhaushaltsgesetz sieht die gesetzliche Erstellung von Hochwassergefahrenkarten vor. Das Land Baden-Württemberg lässt daher derzeit Hochwassergefahrenkarten für sämtliche Gewässersysteme erstellen. Die zu erstellenden Hochwassergefahrenkarten liefern die für einen vorbeugenden Hochwasserschutz notwendigen Informationen und Planungsgrundlagen.

Die Planfläche wird bei der derzeitigen Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei keinem Hochwasserereignissen überflutet. Da das Plangebiet tendenziell eher das Niveau der zukünftigen Straße aufgefüllt wird, ist von keiner Überflutung auszugehen. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten sind daher aus Gründen des Hochwasserschutzes nach diesem Kenntnisstand nicht notwendig.

6.7 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

6.8 Kampfmittel

Im Plangebiet können Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

6.9 Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau (per Post, per Fax 0761 / 208-3544 oder per E-Mail an abteilung8@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

6.10 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine öffentliche Stichstraße mit einer Mindestbreite von 5,00 m. Dies ist gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen für einen Begegnungsfall Pkw / Lkw in langsamer Fahrweise ausreichend. Im Bereich der öffentlichen Parkplätze wird die Straße auf eine Breite von 6,00 m hergestellt um ein problemloses Ein- und Ausparken sicherzustellen.

Die geplante Wendeanlage am Ende der Stichstraße ist ausreichend für das Wendemanöver eines PKWs.

Die Verkehrsfläche soll als Multifunktionsfläche ohne Verkehrsartentrennung hergestellt werden.

Die Erschließungsstraße mündet direkt in die Schutterstraße, auf Grund der geringen Belastung der Schutterstraße kann aber von einer problemlosen Ein- und Ausfahrt ausgegangen werden.

Die bestehende Fußwegeverbindung vom Rathaus nach Osten in die freie Landschaft bleibt weitgehend bestehen. Lediglich im Bereich der neuen Fahrbahn wird die Wegefläche überplant. Die Fußgänger können hier die neue Straße mit benutzen.

6.11 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird mit allen erforderlichen Medien (Wasser, Gas, Strom etc.) von der Schutterstraße über die neue Stichstraße versorgt.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die in der Schutterstraße liegende Kanalisation im Trennsystem.

Die Geländehöhe von min. 145,80 m weist einen Abstand zum maßgeblichen Grundwasserstand von 144,50 m von ca. 1,30 m aus. Der erforderliche Grundwasserabstand für eine Versickerung wäre somit gegeben, die Bodenverhältnisse haben aber gezeigt (Schürfe vor Ort bis in ca. 2,00m Tiefe), dass eine Versickerung nicht möglich ist.

Der Generalentwässerungsplan (GEP) sieht für das Einzugsgebiet eine Versiegelung von 33 % vor. Die vorgesehene Bebauung entspricht einer künftigen Versiegelung von ca. 65 %. Für die zusätzlich anfallenden Regenwässer ist ein Rückhaltevolumen von ca. 30 m³ vorzuhalten. Das notwendige Volumen wird durch den Einbau eines größeren Kanals (voraussichtlich DN 700) realisiert. Das exakte Volumen wird durch Überrechnung des Generalentwässerungsplanes nachgewiesen und den Unterlagen zum Benehmensfall beigelegt.

7. **Bodenordnung**

Es ist eine vereinfachte Umlegung nach § 80 ff BauGB vorgesehen. Der Gemeinderat hat das Landratsamt Ortenaukreis, Amt 40 Vermessung und Flurneuordnung, mit der Durchführung des Baulandumlegungsverfahrens beauftragt.

8. **Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen**

8.1 **Art der baulichen Nutzungen**

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Die Baugebietsausweisung erfolgt vor dem Hintergrund Wohnbaugrundstücke zu schaffen. Die Zulässigkeit von Tankstellen und Gartenbaubetrieben würde dieser Zielsetzung insbesondere im Hinblick auf die geringe Gebietsgröße entgegenstehen.

8.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Ordnung regeln die Größe der baulichen Körper um sicherzustellen, dass diese einerseits wirtschaftlich hergestellt werden können, sich andererseits aber auch in die Umgebungsbebauung eingliedern und vor allem die Kirche in ihrer Lage und ihrem Raumbedürfnis berücksichtigen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird hierzu auf 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen lassen eine zweigeschossige Bauweise mit einer Wandhöhe von 6,00 m zu. Bei Ausbildung eines Flachdaches ist die maximale Wandhöhe maßgebend für die Gebäudehöhe.

8.3 **Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind. Dies dient zur Vermeidung einer zu dichten Bebauung um den Gebietscharakter zu erhalten. Die Anordnung der Baugrenzen soll gewährleisten, dass über den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand hinaus ein größtmöglicher Abstand zur Kirche und zum Friedhof eingehalten wird.

8.4 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Zur Förderung der Ansiedlung von Familien und zur Vermeidung von Gebäuden mit mehreren kleinen Wohneinheiten wird die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude auf zwei begrenzt.

8.5 **Umgerenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Zur Einhaltung der Ruhe und der Würde des angrenzenden Friedhofs wird entsprechend den Vorgaben des Bestattungsgesetzes Baden-Württemberg ein Bereich mit einer Breite von 10 m zur Friedhofsbegrenzung festgesetzt, in dem keine Gebäude errichtet werden dürfen, die nicht Friedhofszwecken dienen.

8.6 Verkehrsflächen

Zur Gebietserschließung sind Verkehrsflächen festgesetzt – siehe hierzu auch "verkehrliche Erschließung".

8.7 Maßnahmen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Das in Müllen bestehende Trennsystem wird in das Baugebiet fortgeführt. Die Dimensionierung der öffentlichen Kanäle erfolgt unter Beachtung der Vorgaben aus dem Generalentwässerungsplan (siehe hierzu auch Punkt 6.11).

8.8 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur Einbindung in die Landschaft und zur Verminderung von Flächenversiegelungen wird eine Mindestfläche festgesetzt, die unbedingt begrünt / bepflanzt werden muss. Außerdem sind flächenbezogene Vorgaben für Baumpflanzungen enthalten. Dies gewährleistet eine gute Durchgrünung des Gebietes und kompensiert zumindest teilweise den Eingriff. Außerdem wird zum Fußweg im östlichen Teilbereich eine Sichtschutzhecke angeordnet.

9. Begründung örtlicher Bauvorschriften

Zur städtebaulichen Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebungsbebauung werden gemäß § 74 LBO Regelungen zur Gestaltung der Gebäude vorgenommen.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung dienen der städtebaulichen Einbindung der Gebäude ins das Gesamt-Erscheinungsbild des Ortsteiles. Sie orientieren sich an den Festsetzungen, die in den letzten Jahren für benachbarte Baugebiete gemacht wurden. Besondere Rücksicht wird aber auf die benachbarte Wallfahrtskirche genommen, weshalb beispielsweise keine Blockbohlenhäuser zulässig sind.

Die Regelungen zur Gestaltung der Stellplätze dienen der Reduzierung der Flächenversiegelung. Mit der Festsetzung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit wird der zunehmenden Stellplatzproblematik im öffentlichen Verkehrsraum Rechnung getragen. Die ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze sollen Besuchern zur Verfügung stehen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen unterstützen die Pflanzgebote und regeln den zeitlichen Rahmen.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen öffentlichen Flächen wird die zulässige Höhe von Einfriedungen geregelt um dem zunehmenden Sicherheitsbedürfnis der Anwohner Rechnung zu tragen, die Kommunikation "über den Zaun" aber nicht zu unterbinden.

10. Städtebauliche Kennwerte

10.1 Wohneinheiten und Personen nach Wohnformen

Nr.	Wohnform	Vollgeschosse (VG)	Bauplätze	Wohneinheiten (WE)	Belegungsziffer (P/WE)	Personen (P)
1.0	WA-Gebiet					
1.1	freistehendes Ein- / Zweifamilienhaus	2	2	2+2	2,3	9
1.2	Doppelhaus	2	2	2	2,3	5
1.0	WA-Gebiet	---	4	6	2,3	14

**Dichtewerte
Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Nettowednungsdichte: ca. 21 WE / ha
 Nettowohndichte: ca. 48 P / ha

10.2 Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	Fläche			
		[ha]	[%]	Summe [ha]	Summe [%]
1.0					
1.1	Nettobauland Allgem. Wohngebiet [WA]	0,19	63	0,19	63
1.2	Öffentliche Verkehrsfläche	0,08	29	0,08	29
1.3	Öffentliche Grünflächen	0,02	8	0,02	8
1.3	Bruttobauland	0,29	100,0	0,29	100,0
1.4	Räumlicher Geltungsbereich	---	---	0,29	---

11. Verfahren

Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde am 11.05.2016 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Neuried beschlossen und am 10.06.2016 im Amtsblatt der Gemeinde Neuried öffentlich bekannt gemacht.

Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan wurde insgesamt zweimal öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.06.2017 einschließlich Begründung wurden letztmalig vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 19.07.2017 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde am 27.07.2017 im Amtsblatt der Gemeinde Neuried öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf wurde letztmalig in der Zeit vom 07.08.2017 bis einschließlich 07.09.2017 ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB

Es erfolgte, jeweils parallel zur Offenlage zweimal eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Letztmalig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Email vom 26.07.2017 gebeten, ihre Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.

Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am xx.xx.2017 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.2017 als Satzung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Öffentliche Bekanntmachung / Rechtskraft

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom xx.xx.2017 im Amtsblatt der Gemeinde Neuried tritt der Bebauungsplan in Kraft. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 und BauGB durchgeführt wurde.

12. Rechtscharakter

Diese Begründung wird der Satzung beigefügt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Neuried, den

Achern, den

Fischer
Bürgermeister



Planaufsteller

13. Anlagen

1. Grundwassermessstellen
2. Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (agIR, A. Kühn, Ötigheim, Stand: Juni 2016)