



Bebauungsplan "Langemattstraße" in Neuried-Dundenheim

Begründung Entwurf

Stand: 15.01.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planung	4
2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
3	Verfahren	4
4	Übergeordnete Planungen	6
4.1	Flächennutzungsplan	6
4.2	Regionalplan	7
4.3	NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte.....	8
5	Bestehende Rechtsverhältnisse	8
6	Plangebiet.....	8
6.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	8
7	Bestand und Auswirkungen der Planung	9
7.1	Topografie.....	9
7.2	Umweltbelange / Umweltprüfung	9
7.3	Soziales Umfeld	9
7.4	Grundwasserstände	10
7.5	Gewässer	11
7.6	Hochwasserschutz	11
7.7	Starkregen	11
7.8	Militärische Altlasten / Kampfmittel	12
7.9	Sonstige Altlasten	12
7.10	Immissionen.....	12
7.11	Archäologische Kulturdenkmale / Bau- und Kulturdenkmale	13
7.12	Verkehrliche Erschließung	13
7.13	Ver- und Entsorgung	14
7.14	Abfallentsorgung	14
8	Bodenordnung	14
9	Städtebauliche Kennwerte	15
10	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen.....	15
10.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)	15
10.2	Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)	16
10.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO).....	16
10.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	17

10.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO).....	17
10.6	Wohneinheiten	17
10.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ...	17
10.8	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	17
10.9	Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	18
10.10	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	21
10.11	Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	22
11	Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften	23
11.1	Allgemeine Gestaltungsvorschriften.....	23
11.2	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	23
12	Verfahrensvermerke	24
13	Rechtscharakter.....	24
15	Anlagen.....	25

1 Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Neuried verzeichnet nach wie vor viele Nachfragen nach Wohnbauflächen in den verschiedenen Ortsteilen. In Dundenheim stehen seit der Erschließung und vollständigen Bebauung des Gebietes "Meerkorn" (aus dem Jahr 2011) leider seit geraumer Zeit kaum verfügbaren Bauflächen zur Verfügung.

Einzig die beiden kleinen Gebiete „Schutterbühnerfeld“ und „Kropfbühnd“ mit 7 bzw. 3 Baugrundstücken konnten entwickelt werden. Der Bedarf an Nachfragen für Wohnbauflächen kann hierdurch bei weitem nicht gedeckt werden.

Nun kam ein Investor auf die Gemeinde zu, mit der Anfrage die Grundstücke 246/6 und 249 zu erschließen und für eine neue Wohnbebauung bereit zu stellen. Die Gemeinde hat diesen Vorschlag zur Verdichtung innerörtlicher Lagen begrüßt und weitere Gespräche aufgenommen.

Es erscheint nach genauerer Betrachtung sinnvoll, den geplanten Geltungsbereich zu erweitern und die beiden nördlich gelegenen Grundstücke mit den Flurstücknummern 246/5 und 246/4 ebenfalls in die Planung mit einzubeziehen. Die Rücksprache mit den Grundstückseigentümern ergab aber leider keine Mitwirkungsbereitschaft, so dass sich der Geltungsbereich auf die Investorengrundstücke begrenzt.

Erste Skizzen für die Erschließung des Gebiets wurden mit dem Investor erörtert. Aktuell sind drei Doppelhäuser mit 6 bis maximal 12 Wohneinheiten geplant.

Es entstehen dadurch voraussichtlich auf dieser begrenzten Fläche nicht so viele Wohneinheiten, dass die Nachfrage bei der Gemeinde gedeckt werden könnte, jedoch ist eine Neuausweisung von Wohnflächen richtungsführend für die Gemeinde, was ihre Entwicklung und Aufwertung betreffen. Selbst wenige Flächen, die Interessenten angeboten werden können, sind zu begrüßen und werden sicher zahlreich in Anspruch genommen.

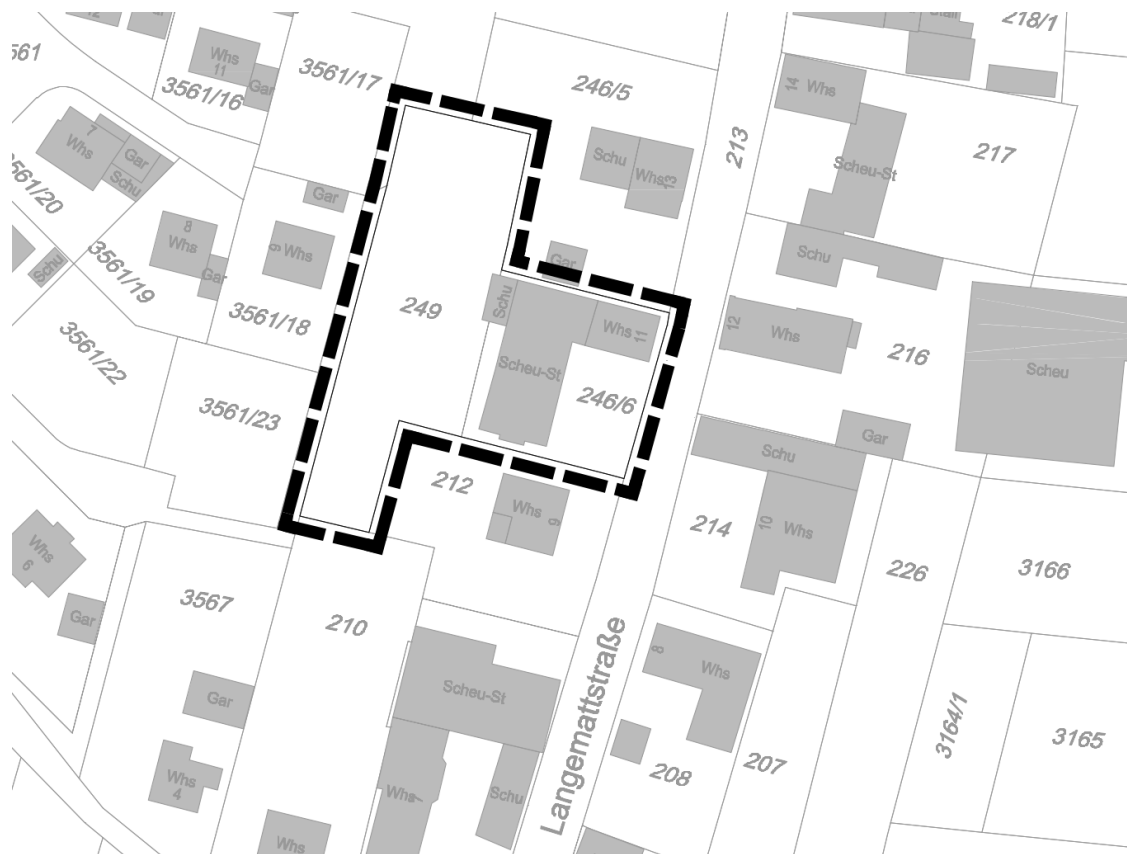
2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

Nach § 13a BauGB zu beurteilen sind die im Geltungsbereich liegenden Flächen der Flurstücke Nr. 246/6 und 249 mit einer Gesamtfläche von ca. 2.020 m².



Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da es sich im vorliegenden Fall um eine Nachverdichtung der bestehenden Baustruktur sowie zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen als Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Das Plangebiet grenzt im Norden, Westen und Süden an die Umgebungsbebauung an und ist somit dem Innenbereich zuzuordnen. Im Osten wird das Plangebiet durch die „Langemattstraße“ begrenzt.

Bei einer Geltungsbereichsfläche von ca. 2.020 m² und einer voraussichtlichen Fläche von ca. 250 m² für eine private Verkehrsfläche bleibt eine bebaubare Fläche von ca. 1.770 m² übrig. Ausgehend von einer Grundflächenzahl von 0,4 ermittelt sich eine maßgebliche Grundfläche von 708 m² und beträgt somit deutlich weniger als die gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen 20.000 m².

Die im Bebauungsplan festgesetzten Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1, d. h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird abgesehen. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von

dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, 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 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Dies befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Insbesondere muss geprüft werden, ob dem Bebauungsplan artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG entgegenstehen. Für das Plangebiet wird eine artenschutzrechtliche Einschätzung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

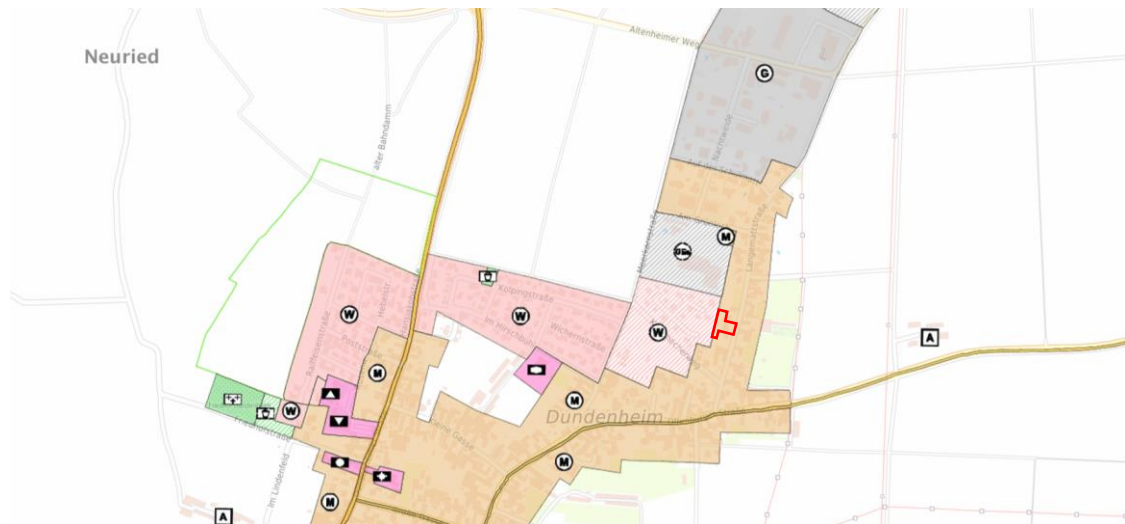


Abb. 1: Auszug aus dem Geoportal Raumordnung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg; Internetabfrage vom 11.08.2023

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche aus. Die aktuelle Nutzung, bezogen auf das Gesamtgebiet, kann noch als „gemischt“ angesehen werden, wenn auch eine deutliche Tendenz zum allgemeinen Wohngebiet zu erkennen ist.

Das langfristige Entwicklungsziel dieser Fläche ist die Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen. Deshalb wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Verfahren sind die vorhandenen Nutzungen (Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe etc.) in der Umgebung zu berücksichtigen. Der Gesamtgebietscharakter wird durch die Gebietsausweisung nicht gestört.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

4.2 Regionalplan

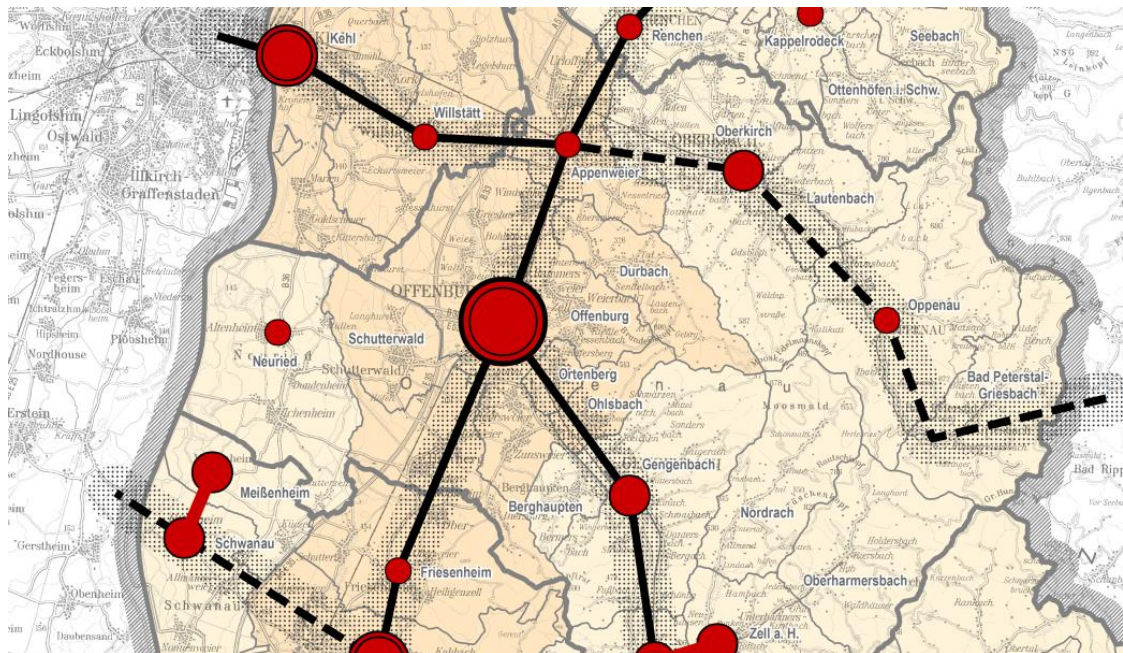


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplanes südlicher Oberrhein; Stand: Juni 2019

Im Regionalplan und im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Neuried als "Verdichtungsbereich im ländlichen Raum" und hier als "ländlicher Raum im engeren Sinne" ausgewiesen. *Diese Gebiete sollen so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.*¹

Neuried ist weiterhin, als Kleinzentrum dem Mittelbereich Offenburg zugeordnet, in denen u.a. auf eine abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten hingewirkt und Standorte von Arbeitsplätzen und zentralörtlichen Einrichtungen mit Zielrichtung einer Grundversorgung entwickelt werden sollen.

Eine entsprechende Entwicklung wird unterstützt durch die Aufnahme der Gemeinde in die Liste der Gemeinden mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen und mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.

¹ Siehe Regionalplan Südlicher Oberrhein, Kapitel 2.1.3.2 (2); Regionalverband südlicher Oberrhein, Juni 2019

4.3 NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte



Abb. 3: Auszug aus den online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); Internetabfrage vom 11.08.2023

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Gebiete oder Bereiche, die durch eine Bebauung tangiert werden könnten.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse

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

6 Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Neurieder Ortsteil Dundenheim.

Er wird begrenzt:

im Norden, Westen und Süden: von bestehender Bebauung

im Nordwesten: von gewerblich genutzten Flächen

im Osten: von der „Langemattstraße“

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2.020 m² \triangleq 0,2 ha.

Folgende Flurstücke liegen ganz bzw. teilweise im Planungsgebiet:

Ganz: 246/6 und 249

Teilweise: keine

Die Bauflächen befinden sich in Privateigentum.

7 Bestand und Auswirkungen der Planung

7.1 Topografie

Das Gelände ist nahezu eben auf einer Höhe von ca. 146,60 m. ü. NN.

7.2 Umweltbelange / Umweltprüfung

Im Rahmen der Verfahrens nach §13a BauGB kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie auf eine Eingriffs- /Ausgleichbilanz verzichtet werden. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 7 Abs. 6 Nr. 7 entfällt hierdurch jedoch nicht.

Das Plangebiet ist zum Großteil bereits versiegelt, die Gebäude wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Im westlichen Teil befindet sich ein ehemaliger Nutzgarten und Rasenflächen mit einzelnen Bäumen und Heckenumrandungen.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Abschätzung wurden Mauereidechsen festgestellt und eine Eignung des Untersuchungsgebietes für Zauneidechse sowie Gelbbauchunke und Kreuzkröte angenommen. Betroffenheiten von Vögeln und Fledermäusen wurden ebenfalls geprüft.

Aufgrund der Gebietsgröße und der bisherigen Nutzung sind keine oder nur sehr geringe negative Auswirkungen auf die Aspekte Pflanzen, Boden, Wasser, Mensch, Landschaft, Luft und Klima zu erwarten. Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung vorgenommen, um zu überprüfen, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Das Gutachten kommt zu der Schlussfolgerung, dass unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich. Die Maßnahmen werden festgesetzt.

7.3 Soziales Umfeld

Ein Kindergarten ist in Dundenheim vorhanden; eine Schule, Läden, Ärzte und Apotheken sind in diesem Ortsteil nicht zu finden.

Diese sind aber im Ortsteil Altenheim (Entfernung ca. 1,5 km) bzw. Ichenheim (Entfernung ca. 2 km) erreichbar. Hier sind auch alle erforderlichen Verwaltungs- und Versorgungsstrukturen vorhanden (Schule, Kindergarten, Rathaus, Ärzte, Apotheke, Metzgerei, Bäckerei, Lebensmittelmarkt etc.). Die Busverbindung R2 verbindet den Ortsteil mit Offenburg bzw. Kehl und somit auch mit den Ortsteilen Altenheim und Ichenheim. Die Linie fährt in der Regel alle zwei Stunden.

7.4 Grundwasserstände

Die natürliche Grundwasserfließrichtung im Raum Neuried / Kehl verläuft großräumig parallel zum Rhein in nördlicher Richtung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen folgenden Messtellen:

0112/065-3 SBR FLB 68A Kirchweg, Neuried-Dundenheim ca. 0,9 km südwestlich und

0140/115-0 NEURIED DUNDENHEIM ca. 1,1 km östlich.



Abb. 4: : Standorte der Grundwassermessstellen 0112/065-3 SBR FLB 68A Kirchweg, Neuried-Dundenheim (grün) und 0140/115-0 NEURIED DUNDENHEIM (blau), Plangebiet rot

Aus diesen beiden Grundwasserpegeln und unter Beachtung der Grundwassergleichen wurden für das Baugebiet folgende Grundwasserstände interpoliert:

Grundwassermessstelle	niedrigster Grundwasserstand	mittlerer Grundwasserstand	höchster Grundwasserstand	mittlerer höchster Grundwasserstand (bez. auf die letzten 10 Jahre)
0140/115-0	143,98 m ü. NN	145,28 m ü. NN	146,54 m ü. NN	145,92 m ü. NN
Plangebiet	144,28 m ü. NN	145,32 m ü. NN	146,67 m ü. NN	146,00 m ü. NN
0112/065-3	144,52 m ü. NN	145,35 m ü. NN	146,78 m ü. NN	146,06 m ü. NN

7.5 Gewässer

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer.

7.6 Hochwasserschutz



Abb. 5: Auszug aus den online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); Internetabfrage vom 11.08.2023

Die Planflächen liegen nicht im Bereich von Überflutungsflächen.

7.7 Starkregen

Grundsätzlich ist die Überflutungsgefährdung auf Grund der Topografie als gering einzuschätzen.

Eine Starkregengefahrenkarte wurde für den Planbereich noch nicht erstellt. Jedoch ist bekannt, dass große Züge des Neurieder Ortsteils anfällig für Hochwasser und Überschwemmungen sind, da das Regenwasserkanalsystem bei extremen Wetterlagen überlastet ist.

So wurde Anfang Mai 2022 die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit einem Volumen von 960 m³ in der Meerkornstraße, welches für Abhilfe bei Starkregen sorgen soll, im Gemeinderat beschlossen. Das Becken wurde 2022 gebaut und ist zwischenzeitlich in Betrieb.

Bei unterirdischen Bauteilen, insbesondere bei Tiefgaragen, sollte trotz der Anlage des nun dritten Regenrückhaltebeckens in Dundenheim dennoch vorsorglich auf eine überflutungssichere Bauweise geachtet werden.

7.8 Militärische Altlasten / Kampfmittel

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

7.9 Sonstige Altlasten

Im Geltungsbereich liegen, nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

7.10 Immissionen

Geruch

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungen und eine private Schnapsbrennerei, denen Geruchsmissionen zu erwarten sein könnten. Für das in unmittelbarer Nähe liegende Gebiet „Schutterbühnerfeld“ wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erst 2021 eine umfangreiche Prognose der Geruchsmissionen erstellt. Berücksichtigt wurden seinerzeit die Betriebe rund um das Baugebiet „Schutterbühnerfeld“. Weiter nach Norden liegen aber keine weiteren relevanten Immissionsorte, so dass das Gutachten für das neue Plangebiet herangezogen werden kann.

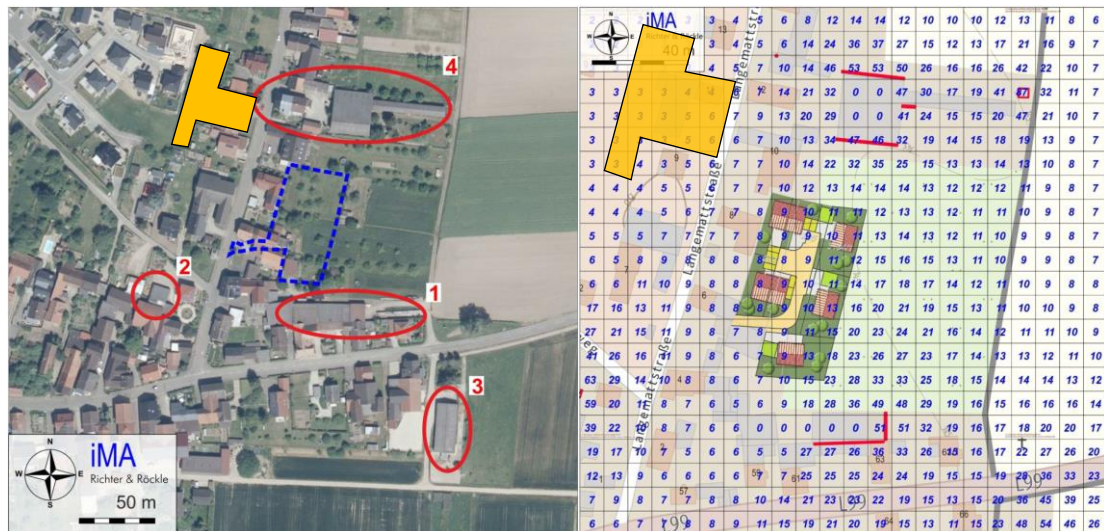


Abb. 6: Auszug aus der Prognose der Geruchsmissionen im Bebauungsplangebiet „Schutterbühnerfeld“ (Abbildung 2-1 und Anlage 1-1), iMA Richter&Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg 14.01.2021 – neues Plangebiet gelb dargestellt.

Üblicherweise wird für Wohnbebauungen ein Immissionsrichtwert für die Geruchsstundenhäufigkeit von 10% angesetzt. Die Bebauung entlang der Langemattstraße ist, im Gesamtkonsens gesehen, einem Dorfgebiet zuzuordnen, weshalb hier Geruchs-Immissionswerte von 15 % zugelassen werden könnten.

Das Gutachten weist für das Plangebiet „Langemattstraße“ (In Abb. 6: gelb gekennzeichnet) jedoch eine Geruchsstundenhäufigkeit von maximal 6% aus, so

dass davon ausgegangen werden kann, dass keinen erheblichen und somit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten sind.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass auch bei Unterschreitung der Immissionswerte Gerüche aus den landwirtschaftlichen Betrieben und der Schnapsbrennerei vorübergehend wahrnehmbar und belästigend sein können.

Lärm

Nordwestlich des vorgesehenen Geltungsbereichs befindet sich ein Gewerbebetrieb dessen Erwerbszweck der Warenim- und export sowie dessen Verwaltung ist. Der durch diese Nutzung erzeugte Betriebslärm ist im Verfahren zu ermitteln und zu beurteilen. Gegebenenfalls sind Schallschutzmaßnahmen zu definieren, die die geplante Wohnnutzung vor unzulässigen Lärmeinwirkungen schützt, ohne den Gewerbebetrieb einzuschränken.

Darüber hinaus ist der Verkehrslärm auf der Langemattstraße zu prognostizieren und zu bewerten. Im Fall einer Überschreitung dieser Referenzwerte sind vorzugsweise "aktive" Schallschutzmaßnahmen zu dimensionieren. Sollten diese aufgrund örtlicher oder baulicher Gegebenheiten bzw. unter Berücksichtigung städtebaulicher und/oder landschaftsplanerischer Gesichtspunkte nicht möglich oder sinnvoll sein, sind im Hinblick auf die Festsetzung "passiver" Schallschutzmaßnahmen die die jeweilige Außenlärmeinwirkung kennzeichnenden maßgeblichen Außenlärmpegel anzugeben.

7.11 Archäologische Kulturdenkmale / Bau- und Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigen Erkenntnissen weder archäologischen Fund- oder Verdachtsstellen bekannt noch befinden sich Bau- oder Kulturdenkmale in Plangebiet.

Da im Planungsgebiet aber dennoch bisher unbekannt archäologische Bodenfundezutage 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.

7.12 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung kann von der Langemattstraße erfolgen. Diese weist einen ausreichenden Querschnitt und Ausbaustandart auf, um den Zusatzverkehr aufnehmen zu können.

7.13 Ver- und Entsorgung

In der Langemattstraße sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Das Baugebiet wird von dort über die neue Erschließungsstraße mit den entsprechenden Medien (Wasser, Gas, Strom etc.) versorgt.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt ebenfalls über die Langemattstraße im Trennsystem.

Regenwasserbewirtschaftung

Die Geländehöhe von min. 146,60 m ü.NN weist einen Abstand zum maßgeblichen Grundwasserstand (146,00 m ü.NN) von ca. 0,60 m aus. Der erforderliche Grundwasserabstand für eine Versickerung ist somit nicht gegeben, eine Versickerung ist demnach nicht möglich. Das Regenwasser des westlich angrenzenden Baugebietes „Meerkorn“ wird zwar versickert, dies war seinerzeit aber nur möglich, da das gesamte Baugebiet um ca. 1,0 – 1,50 m angehoben wurde. Eine analoge Vorgehensweise für den vorliegenden Planbereich ist aber auf Grund der Höhenlage der Erschließungsstraße und der angrenzenden Grundstücke nicht möglich. Eine Versickerung scheidet somit aus.

Eine ungedrosselte Einleitung in den Kanal ist nicht möglich, da die Leitungen gemäß Generalentwässerungsplan bereits im Bestand überlastet sind. Deshalb ist das Regenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und darf nur gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden.

Das Büro RS Ingenieure, Achern wurde mit der Überprüfung der Entwässerungsmöglichkeiten² beauftragt. Für die Ermittlung der versiegelten Flächen wurden die Straßenflächen mit 100 % und die Wohnbauflächen mit einer künftigen Versiegelung von ca. 60% angesetzt.

Im Ergebnis wurden für die anfallenden Regenwässer eines 10-jährigen Regenereignisses ein Rückhaltevolumen von ca. 19 m³ berechnet. Das notwendige Volumen wird durch den Einbau eines Stauraumkanals DN 700 realisiert. Die Drosselung auf ca. 50 l/s*ha erfolgt über eine Querschnittsverminderung auf DN 200 vor Einleitung in den bestehenden Kanal.

7.14 Abfallentsorgung

Die Abfallbehälter können an der neuen Erschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden. Eine entsprechende Aufstellfläche wird festgesetzt.

8 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Ggf. werden private Grenzregelungen durchgeführt.

² Siehe auch Machbarkeitsstudie zur Entwässerung, RS Ingenieure, Stand: 08.12.2021 in der Anlage

9 Städtebauliche Kennwerte

9.1.1 Wohneinheiten und Personen nach Wohnformen im allgemeinen Wohngebiet

Nr.	Wohnform	Vollgeschosse (VG)	Bauplätze	Wohneinheiten (WE)	Belegungs-ziffer (P/WE)	Personen (P)
1.0	WA-Gebiet					
1.1	freistehende Doppelhäuser	2	6	6	2,3	13,8
1.0	WA-Gebiet	---	6	6	2,3	13,8

9.1.2 Dichtewerte

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nettowoohnungsdichte: ca. 34 WE / ha

Nettowoohndichte: ca. 78 P / ha

9.1.3 Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	Fläche			
		[ha]	[%]	Summe [ha]	Summe [%]
1.0					
1.1	Nettobauland WA - Doppelhäuser	0,177	88	0,177	88
1.2	Öffentliche Verkehrsfläche	0,025	12	0,025	12
1.3	Öffentliche Grünflächen	0	0	0	0
1.3	Bruttobauland	0,202	100,0	0,202	100,0
1.4	Räumlicher Geltungsbereich	---	---	0,202	---

10 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)

In einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind grundsätzlich alle nach § 9 BauGB und der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Festsetzungen zulässig³.

³ Vergleiche: Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschluss vom 13. Mai 2020 – 3 S 3137/19 –, Rn. 39 - 41

Auf Grund der Gebietslage, der Gebietsgröße und der vorwiegenden Zielsetzung der Bereitstellung von Wohnflächen soll die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Zulässig sind allerdings im Gesamtgebiet nur Wohnnutzungen sowie wohnähnliche Nutzungen mit funktionalem Bezug zur Wohnnutzung. Die nach § 4 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials, ihres hohen Flächenverbrauchs oder des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

Eine weitergehende Zulässigkeit von Nutzungen im Anwendungsbereich des §13a BauGB ist aus Gründen der Gebietsgröße und des Grundstückszuschnittes nicht zielführend und wird von der Gemeinde deshalb nicht für sinnvoll erachtet.

10.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

10.2.1 Grundflächenzahl / Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der Baulichen Nutzung werden über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie eine maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen definiert. Die GRZ von 0,4 entspricht dem nach § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete. Die maximal zulässigen zwei Vollgeschosse entsprechen einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Zum schonenden Umgang mit Bauland wird auf eine sehr gute Ausnutzung der Grundstücke unter Wahrung der Freiraumqualität geachtet.

10.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Höhenlage

Als Bezugshöhe wird der Fahrbahnrand der Bestandstraße im Bereich der Grundstückszufahrt mit 146,64 müNN festgelegt.

Die zulässige Wand-/Gebäudehöhe von 7,00 m an der Traufe bemisst sich ab der Bezugshöhe und wird gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Traufe oder Attika. Für flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 10° gilt die Traufhöhe als Gebäudehöhe. Für Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 10° wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m zugelassen.

Zur Sicherung des Hochwasserschutzes wird die Erdgeschossrohfußbodenhöhe auf der Mindesthöhe der Rückstauenebene des Kanals (= OK Fahrbahn Straße / = Bezugshöhe) festgesetzt.

Für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie darf die Gebäudehöhe überschritten werden.

10.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei im Gesamtgebiet nur Doppelhäuser zulässig sind.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind großzügig bemessen, um den Bauherren eine möglichst flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

10.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carport, Stellplätze und Nebenanlagen werden auf Grund der Grundstücksgrößen und -zuschnitte auf dem gesamten Grundstück zugelassen, um eine möglichst gute Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen. Die Grundflächenzahl ist aber dennoch zu beachten.

10.6 Wohneinheiten

Pro Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig, um eine größtmögliche aber dennoch verträgliche Dichte zu erreichen.

10.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das Baugebiet wird über eine private Stichstraße ohne Wendeanlage erschlossen.

Die Fahrbahnfläche ist mit einer Breite von 4,50 m für den Begegnungsfall Fahrrad/Pkw ausreichend dimensioniert. Auch ein Begegnungsverkehr Pkw/Pkw ist mit eingeschränkten Bewegungsräumen möglich.

10.8 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das in Dundenheim bestehende Trennsystem wird in das Baugebiet fortgeführt. Die Dimensionierung der öffentlichen Kanäle erfolgt unter Beachtung der Vorbelastungen des bestehenden Netzes. (siehe hierzu auch Punkt 7.13).

Im zeichnerischen Teil ist in der Privatstraße in Nähe der Einmündung in die Langemattstraße eine Fläche für die Bereitstellung von Abfallbehältern zur Abholung festgesetzt. Hier können 6 Abfallbehälter zur Abholung bereitgestellt werden ohne den Verkehr in der Langemattstraße zu behindern oder zu beeinträchtigen.

10.9 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.9.1 Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Hofflächen

Durch die Festsetzung von durchlässigen Befestigungen für Stellplatz- und Hofflächen wird der Eingriff in den Naturhaushalt gemindert.

10.9.2 Grundwasserschutz

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser werden keine Dacheindeckungen aus unbeschichteten Materialien zugelassen.

10.9.3 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

Die Umsetzung der folgenden Maßnahmen ist vertraglich mit dem Grundstückseigentümer gesichert.

VM 1 – Baufeldräumung⁴

Die Baufeldräumung, besonders die Fäll- und Rodungsarbeiten, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege von Boden- und Gebüschbrütern zerstört werden. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind die Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von frühestens Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spalten befinden, da diese nicht frostsicher sind.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 BNatSchG, in Gehölzbeständen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Dies trifft auch für die Fledermäuse zu, sollte die Rodung nach dem 1. Oktober vorgesehen sein, jedoch noch keine Frostperiode stattgefunden haben. Sollten Vogel-Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, darf eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogel-Arten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel, aber auch keine Fledermäuse direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogel-Arten, mit Ausnahme der nicht flüggen Jungvögel, bei der

⁴ Auszug aus der artenschutzrechtlichen Abschätzung, Kapitel 6.2, Bioplan Stand: 23.10.2023

Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten⁴

Nicht vollständig auszuschließen ist, dass Arten wie Haussperling, Bachstelze oder Hausrotschwanz neue, temporäre Strukturen als Brutplatz nutzen, aber auch Teile der Baustelleneinrichtung selbst (Container). Hierzu zählen auch Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Entstehung von Sukzessionsbereichen auf Bau- bzw. Lagerflächen. Dadurch könnten Nester geschädigt oder zerstört sowie Jungvögel durch den Bauablauf getötet werden. Durch eine konsequente Überwachung kann verhindert werden, dass Vogel-Arten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester und Gelege zerstört werden.

VM 3 - Erhalt des Kirschbaums⁴

Der Kirschbaum im Norden von Flurstück 249 befindet sich außerhalb der Bau- fenster und ist daher zu erhalten.

VM 4 - Vermeidung von Lichtemissionen⁴

- Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

- Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Wegbereich sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt. So werden eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.

- Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden, da insbesondere der Blauanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.

VM 5 - Reptilien - Mauereidechse⁴

Der Bereich der Schüttungen aus Hausabbruchmaterial wird als Recyclingmaterial für den Unterbau bei den Häusern und der Straße verarbeitet. Daher ist dieser Bereich durch einen Reptilienzaun vor Aktivitätsbeginn abzugrenzen, so dass keine Eidechsen aus der Umgebung neu einwandern können. Zusätzlich ist im Frühjahr vor Baubeginn dieser Bereich zu kontrollieren, ob sich noch Individuen der Mauereidechse darin aufhalten, gegebenenfalls sind diese abzufangen.

VM 6 - Amphibien⁴

Die Bauzeit wird wahrscheinlich auch während der Fortpflanzungszeit der Amphibien-Arten Gelbbauchunke und Kreuzkröte stattfinden. Daher müssen sich nach Regen bildende flache Gewässer umgehend beseitigt werden, damit sich keine dieser Arten ansiedeln und laichen kann.

Der nach einem Gebäudeabriss anfallende Bauschutt kann von bestimmten Amphibien innerhalb kurzer Zeit als Versteck- und Überwinterungsmöglichkeit, vor allem durch mobile Pionierarten wie Gelbbauchunke und Kreuzkröte, genutzt werden. Aus diesem Grund sind sandig-steinige Materialablagerungen zügig aus

dem Geltungsbereich zu entfernen, um eine Spontanbesiedelung durch diese Arten zu vermeiden.

10.9.4 Vorsorgemaßnahmen Artenschutz

VoM 1 - Kästen für Vögel und Fledermäuse⁵

Als Ausgleich für den potentiellen Verlust von Quartier- und Nistmöglichkeiten am abgerissenen Gebäude sind in der näheren Umgebung oder alternativ an den neu zu bauenden Gebäuden Nistkästen für Vögel sowie Kästen für Fledermäuse aufzuhängen.

Die Kästen sind katzensicher in mindestens drei Metern Höhe aufzuhängen - mit dem Einflugloch auf die Wetter abgewandte Seite. Ferner sind die Kästen für mindestens zehn Jahre aufzuhängen und jährlich außerhalb der Fortpflanzungszeit, bevorzugt in den Wintermonaten, auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls zu reinigen.

Dadurch wird sichergestellt, dass auch in Zukunft ausreichend geeignete Brut- bzw. Quartiermöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse im Geltungsbereich vorhanden sind.

Die genaue Position der Kästen ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Die Kästen sind spätestens sechs Monate nach Fertigstellung der geplanten Gebäude aufzuhängen.

VoM 2 - Mauereiechse und Kreuzkröte⁵

Da durch den geplanten Eingriff Lebensstätten der Mauereidechse verloren gehen, sind auf der bestehenden Ausgleichsfläche die Habitatstrukturen zu erweitern. Hierzu ist eine weitere südexponierte Steinschüttung in der gleichen Größenordnung wie die vorhandenen Schüttungen inklusive Sandlinse anzulegen. Das Erdreich ist hierfür mindestens 80 cm tief auszukoffern. Die Steinschüttung selbst muss mindestens 50 Zentimeter höher als das Bodenprofil sein.

Zur Befüllung der Grube sind Steine mit einer Kantenlänge von ungefähr 20 bis 30 cm zu verwenden. Die oben aufgeschichteten Steine können kleiner (ungefähr 10 bis 20 cm) ausfallen.

Es ist auf einen guten Wasserabfluss zu achten, da nasser Boden als Winterquartier von den Eidechsen gemieden wird. Die Nordseite der Steinriegel kann mit der ausgekofferten Erde hinterfüllt werden. Direkt südlich der Steinriegel sind Sandlinsen anzulegen, die ebenfalls etwa einen halben Meter tief in den Boden einzubetten sind.

Die Südseite der Steinschüttungen sowie die Sandlinsen sind regelmäßig von Bewuchs zu befreien, um eine Beschattung zu vermeiden und offene Bodenflächen zu gewährleisten.

Die Strukturen müssen bis spätestens März vor Baubeginn, also vor der nächsten Aktivitätsperiode, geschaffen werden.

Die Anlage einer Steinschüttung mit vorgelagerter Sandlinse eignet sich ebenfalls für die Kreuzkröte als Versteck- und Überwinterungsmöglichkeit.

⁵ Auszug aus der artenschutzrechtlichen Abschätzung, Kapitel 6.3, Bioplan Stand: 23.10.2023

Um den Lebensraum für diese Art noch aufzuwerten, ist eine Wiesenmulde mit einer Länge von mindestens zehn und einer Breite von drei Metern anzulegen (siehe Karte 1). Hierfür ist der Boden so auszukoffern, dass das Gefälle an den Außenrändern weniger als 15° Neigung aufweist und eine Tiefe in der Muldenmitte von etwa 30 Zentimeter vom Ursprungsniveau entsteht. Der Boden innerhalb der Mulde ist danach mittels maschinellen Drucks zu verdichten. Kreuzkröten bevorzugen vegetationsarme Gewässer, weshalb die Mulde von dichtem Pflanzenbewuchs regelmäßig freizuhalten ist. Alle Arbeiten sind außerhalb der Fortpflanzungszeit von artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten durchzuführen, also von September bis Februar.

Diese Maßnahme ermöglicht die Entstehung eines vegetationsfreien temporären Kleinstgewässers als funktionalen Teillebensraum für die Kreuzkröte aber auch für andere Amphibienarten wie die Gelbbauchunke.

Monitoring⁶

Eine naturschutzfachliche Bauüberwachung (= ökologische Baubegleitung), die auf einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen zurückgreift, ist erforderlich. Dadurch werden die verschiedenen Maßnahmen überwacht, begleitet und überprüft, u.a. hinsichtlich der Mauereidechse und der Kreuzkröte.

Die ordnungsgemäße Umsetzung der Vorsorgemaßnahmen ist zudem durch die naturschutzfachliche Bauüberwachung durch Vorortbegehungen zu überprüfen.

Im ersten und zweiten Jahr nach der Umsetzung der Maßnahmen ist die Funktionsfähigkeit der Maßnahmenbereiche für die Mauereidechse und die Kreuzkröte durch jeweils zwei Vorortbegehungen im Zeitraum von Anfang April bis Ende Juni bei geeigneten Witterungsbedingungen durchzuführen. Sollte hierbei festgestellt werden, dass beispielsweise die Wiesenmulde kein Wasser hält, sind Nachbesserungen erforderlich.

10.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Da sich nordwestlich des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs ein Gewerbebetrieb befindet, der zu berücksichtigen ist, wurde die durch diesen Betrieb verursachte Betriebslärmwirkung schalltechnischen Untersuchung abgeschätzt und beurteilt.

Die gutachterliche Stellungnahme⁷ zeigt auf, dass durch den Betrieb keine unzulässige Betriebslärmwirkung auf die im Plangebiet "Langemattstraße" vorgesehenen Gebäude verursacht werden.

Darüber hinaus wurde die durch den zukünftigen Kraftfahrzeugverkehr auf der Langemattstraße im Plangebiet verursachte Verkehrslärmwirkung

⁶ Auszug aus der artenschutzrechtlichen Abschätzung, Kapitel 6.5, Bioplan Stand: 23.10.2023

⁷ Siehe auch Gutachterlichen Stellungnahme; Büro für Schallschutz, Dr. Jans, Ettenheim vom 20.12.2023 in der Anlage

rechnerisch prognostiziert und mit den für die Bauleitplanung maßgebenden Referenzwerten verglichen.

Die Berechnungen ergaben, dass die für "allgemeine Wohngebiete" maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) "tags" bzw. von 45 dB(A) "nachts" in einem ca. 13 m bzw. 16 m breiten, unmittelbar an die Langemattstraße angrenzenden Streifen überschritten werden. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV "tags" von 59 dB(A) und der Immissionsgrenzwert "nachts" von 49 dB(A) werden jedoch nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten; lediglich in einem 4 m bzw. 5 m breiten Bereich direkt an der Langemattstraße werden diese Grenzwerte überschritten.

Eine "aktive" Maßnahmen in Form einer Lärmschutzwand wäre an der Langemattstraße auf Grund von freizuhaltenden Sichtverhältnissen nur auf einer sehr kurzen Strecke zu realisieren und somit kaum wirksam.

Deshalb werden passive Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Grundsätzlich kann durch geeignete Maßnahmen in Form einer „architektonischen Selbsthilfe“ bereits eine deutliche Verbesserung erreicht werden. Diese kann in Form einer geeigneten Grundrissgestaltung (schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite hin orientieren), einer Festverglasung anstelle offener Fenster o.ä. ausgeführt werden.

Im Rahmen des nachfolgenden baurechtlichen Antragsverfahrens ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen resultierenden Außenlärmpegel sind in den Festsetzungen (einschl. Anlage hierzu) enthalten.

Der Bereich der Überschreitung des Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV "nachts" von 49 dB(A) wurde im zeichnerischen Teil gekennzeichnet. Sollten Schlafräumen und Räume mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen in diesem Bereich im Rahmen der Grundrissgestaltung nicht zu den lärmabgewandten Seiten orientiert werden bzw. belüftet werden können, so sind diese Räume mit einer kontrollierten Raumlüftung zu versehen.

Einschränkungen bezüglich der Anordnung eines Außenwohnbereichs sind nicht erforderlich, da der für "allgemeine Wohngebiete" maßgebende Immissionsgrenzwert "tags" von 59 dB(A) lediglich in einem sehr kleinen, unmittelbar an die Langemattstraße angrenzenden Bereich geringfügig überschritten werden. Der in der städtebaulichen Lärmfibel für Außenwohnbereiche genannte Wert von 64 dB(A) wird aber um mindestens 4 dB(A) unterschritten.

10.11 Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Nordbereich des Flurstücks Nr. 249 ein Kirschbaum zum Erhalt festgesetzt (siehe hierzu auch Kapitel 10.9.3 – VM3).

Zur Minimierung des Eingriffs sind grundstücksbezogene Vorgaben für die Begrünung und Bepflanzung gemacht. Die unversiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von großen Schotterflächen ist nicht zulässig.

11 Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften

11.1 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Zur städtebaulichen Einbindung der Gebäude in die umgebende Bebauung werden Vorgaben zur Gebäudegestaltung und zur Anlage von Außenantennen gemacht.

Aus Gründen des Klimaschutzes (Reduktion der Lufttemperatur, Reduktion der Feinstaub- und Kohlendioxidbelastung, Regenspeicherung etc.) sind Flachdächer (auch von Nebenanlagen) mindestens extensiv zu begrünen.

11.2 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die nachzuweisende Anzahl notwendiger Stellplätze wird abweichend von den Vorgaben § 37 LBO auf 2,0 Stellplätze erhöht. Dies trägt der zunehmenden Anzahl von Fahrzeugzulassungen pro Wohneinheit und der ohnehin angespannten Parksituation in den umliegenden Straßen Rechnung und entspricht den Festsetzungen der übrigen, in neuerer Zeit aufgestellten Bebauungspläne in der Gemeinde Neuried.

12 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am xx.xx.2023 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Neuried beschlossen und am xx.xx.2023 im Amtsblatt der Gemeinde Neuried öffentlich bekannt gemacht.

Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom xx.xx.2023 einschließlich seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am xx.xx.2023 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde am xx.xx.2023 im Amtsblatt der Gemeinde Neuried öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf wurde von in der Zeit vom xx.xx.2023 bis einschließlich xx.xx.2023 ausgelegt.

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

Nach Fertigstellung des Planentwurfes sowie der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom xx.xx.2023 gebeten, ihre Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.

Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am xx.xx.2023 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.2023 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.2023 im Amtsblatt der Gemeinde Neuried ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 und BauGB durchgeführt wurde.

13 Rechtscharakter

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

Neuried, den

Tobias Uhrich
Bürgermeister

Achern, den


RS Ingenieure

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

Planaufsteller

15 Anlagen

1. Machbarkeitsstudie zur Entwässerung
(RS Ingenieure, Achern – Stand: 08.12.2021)
2. Artenschutz
(Bioplan - Dr. Boschert, Bühl – Stand: 23.10.2023)
3. Gutachterliche Stellungnahme
(Büro für Schallschutz, Dr. Jans, Ettenheim – Stand: 20.12.2023)