

STADT NEUENBÜRG

Bebauungsplan

„Zwerchweg – 4. Änderung Quellenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften

Änderung gemäß § 13a BauGB

Fassung vom 12.08.2021

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am	26.01.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	29.04.2021
Erneute ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	06.05.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	06.05.2021 07.06.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom bis	05.05.2021 07.06.2021
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die öffentliche Auslegung	am	29.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage	am	01.07.2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis	08.07.2021 06.08.2021
Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis	08.07.2021 09.08.2021
Abwägung und Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am	26.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB	am	16.12.2021

Satzung

über den Bebauungsplan „Zwerchweg – 4. Änderung Quellenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Neuenbürg hat am 26.01.2021 aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 74 Abs.1 und 7 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - den Bebauungsplan „Zwerchweg – 4. Änderung Quellenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 16.06.2021 maßgebend.

§ 2

Änderungsinhalte

Die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplans „Zwerchweg“ innerhalb des Geltungsbereichs gemäß der separaten Planzeichnung Teil A sind im nachfolgend dargestellten Umfang dem nachfolgenden Teil C (Örtliche Bauvorschriften) zu entnehmen. Alle von dieser Änderung nicht betroffenen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten unverändert fort.

§ 3

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil (Lageplan Geltungsbereich)	in der Fassung vom 16.06.2021
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 18.06.2021

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 12.08.2021
E	Begründung	in der Fassung vom 18.06.2021

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 5

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit deren ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Neuenbürg, den.....

.....

Bürgermeister Horst Martin

Teil A – Zeichnerischer Teil (siehe separate Planzeichnung)

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung werden innerhalb des im zeichnerischen Teil (Lageplan) festgesetzten Geltungsbereichs die bisherigen Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Zwerchweg“ im dargestellten Umfang ersetzt.

Teil C – Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

Im Geltungsbereich gelten die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Zwerchweg“ vom 31.05.1988 unter Berücksichtigung der nachfolgenden Inhalte der 4. Änderung.

Änderungen:

2 Dachgestaltung

Bisherige Fassung:

2.1 Dachform: Satteldach, Walmdach und Krüppelwalm sind zugelassen.

2.2 Dachneigung: Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone

2.3 Dachdeckung: Es ist braunes, schwarzes, naturziegelrotes und kupferfarbenes Material zugelassen

2.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte: Dachgaupen sind als Einzelgaupen mit einer max. Höhe von 1,50 m (gemessen am Schnittpunkt Vorderkante/ Dachkante) auszubilden. Die Dachgaupen und Dacheinschnitte darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gaupen bzw. Dacheinschnitte vom Ortgang muss mind. 2,0 m betragen.

Geänderte Fassung:

(Absätze 2, 3 und 4 bleiben unverändert)

2.1 Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm und Flachdach sind zugelassen.

Teil D – Hinweise

1 Entwässerung

Ein Anschluss von Dränagen an die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

2 Grundwasserschutz

Da das Bebauungsplangebiet innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Pfinztal liegt, gelten in diesem Bereich die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung. Des Weiteren ist die Ausweisung eines Baugebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes nur zulässig, wenn die Belange der Grundwasser (GW) - Neubildung der geplanten Bebauung nicht entgegenstehen.

Zusätzlich wird zur Klärung einer möglichen Schichtwasserproblematik, welche ggf. aufgrund der Hangneigung nicht ausgeschlossen werden kann, empfohlen, dass vor Realisierung eines Bauvorhabens ein Baugrundgutachten erstellt wird. Zudem bedeutet dies, dass bei der Herstellung von Kellergeschossen während der Bauzeit eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG notwendig wird.

Die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden ist im Plangebiet gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung verboten.

3 Altlasten

Sollten bei Grabarbeiten organoleptische (gerüchliche oder farbliche) Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, ist das Bodenmaterial zu separieren, nach der VwV Bodenmaterial (Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.

4 Bodenschutz

Anfallender Bodenaushub sollte auf das unumgängliche Maß reduziert werden und das Material, wenn möglich auf dem Gelände zu Nivellierungszwecken verwendet werden, um die Abfuhr von Bodenmaterial zu begrenzen.

Bei Auffüllungen darf nur reiner Erdaushub, Kies oder in zugelassenen Anlagen aufbereiteter Bauschutt verwendet werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Baumaßnahmen sollte nur so viel Mutterboden abgeschoben werden, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Der Mutterboden ist seitlich ordnungsgemäß, bis zur Wiederverwendung zu lagern. Bodenarbeiten sind grundsätzlich nur bei trockener oder schwach-feuchter Witterung auszuführen.

5 Allgemeiner Hinweis

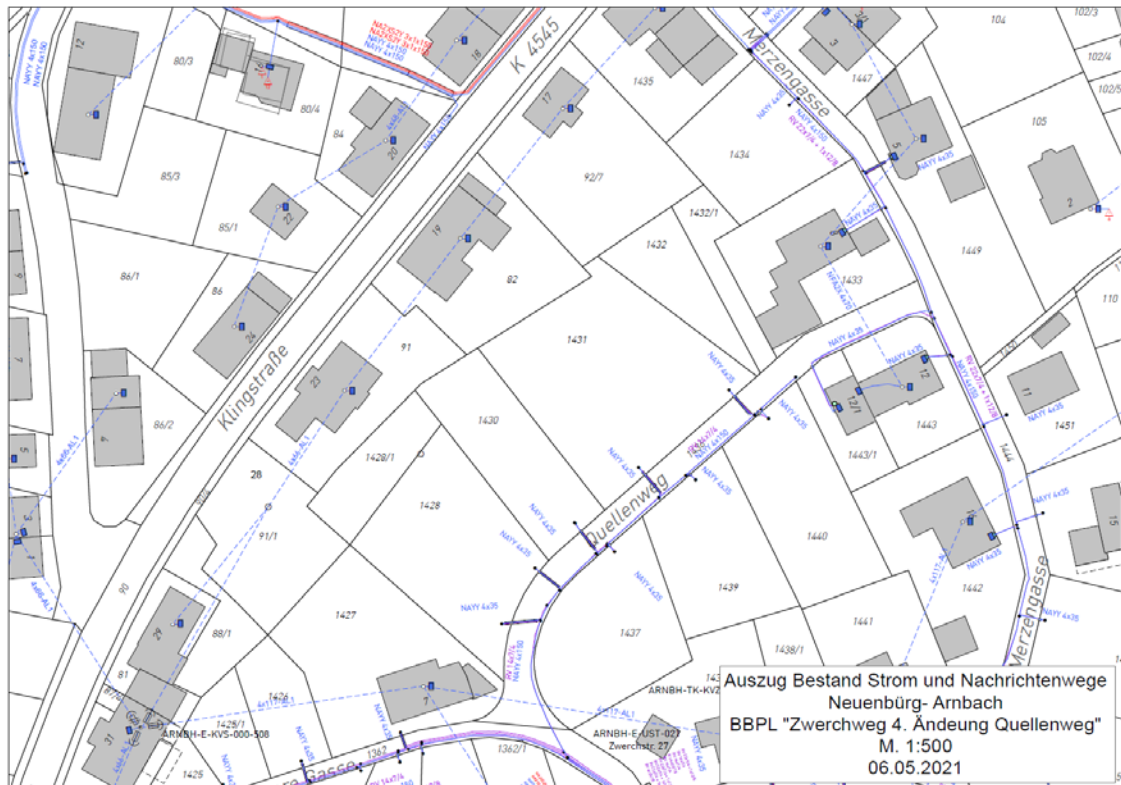
Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

6 Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung kann voraussichtlich aus dem bestehenden Niederspannungsnetz bzw. der Ortsnetzstation erfolgen. Für die weitere Planung ist es erforderlich, dass die Netze BW GmbH rechtzeitig miteinbezogen und Notwendiges besprochen wird.

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen ist es zudem wichtig, dass Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hingewiesen werden. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.



Bestandsplan der Netze BW GmbH

7 Telekommunikation

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Zudem wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden (§77i Abs. 7 TKG (Diginetzgesetz)).

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Der Gemeinderat der Stadt Neuenbürg hat am 26.01.2021 in öffentlicher Sitzung die Änderung des Bebauungsplans „Zwerchweg – 4. Änderung Quellenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Planung liegt ein konkretes Bauvorhaben zugrunde. Dieses Vorhaben sieht die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Flachdächern vor. Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Dachform und -neigung ermöglicht dieses Vorhaben nicht, daher müssen die Örtlichen Bauvorschriften bzgl. der Dachform und -neigung angepasst werden.

Da ein wesentliches Planungsziel der Stadt Neuenbürg die Schaffung von Wohnraum ist, das bisher brachliegende Grundstück nun einer Wohnnutzung zugeführt werden kann und einer Bebauung mit Flachdach den Planungszielen der Gemeinde entspricht, soll die Bebauungsplanänderung die Voraussetzungen zur Ermöglichung dieses Bauvorhabens schaffen. Daher ist die Teiländerung des Bebauungsplans „Zwerchweg“ erforderlich.

2 Lage im Raum und örtliche Begebenheiten



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 12.03.2021

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage des Ortsteils Arnbach der Stadt Neuenbürg, am Quellenweg. Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung.

3 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3154 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr: 1428 und 1428/1.

4 Verfahrensart

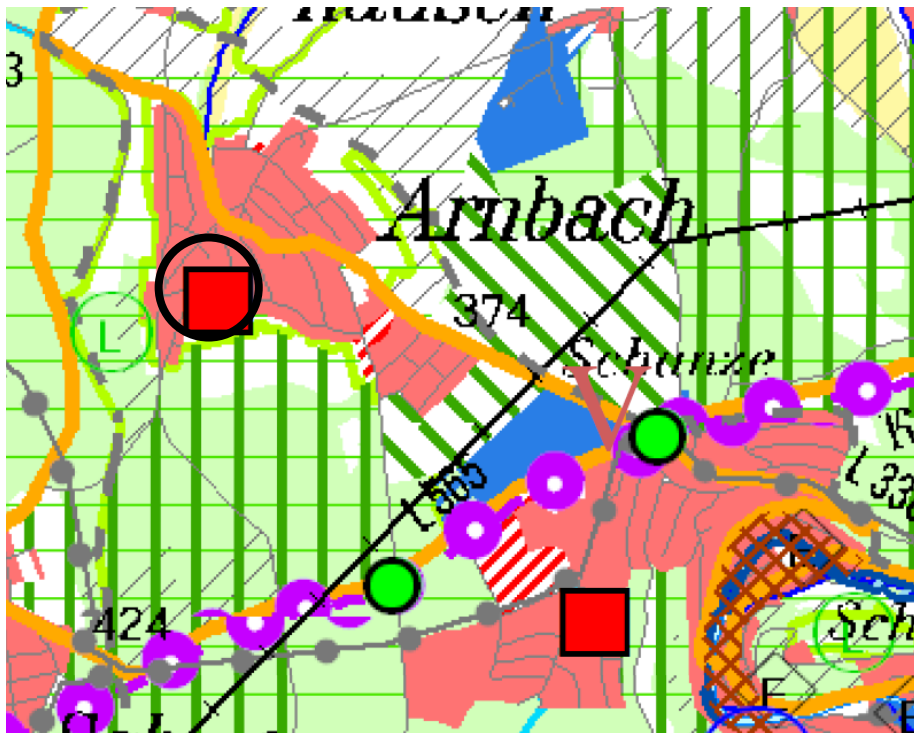
Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 13a BauGB.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Die Grundflächen liegen unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 qm. (Geltungsbereich ca. 0,28 ha). Deshalb kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

5 Übergeordnete sowie angrenzende Planungen und Untersuchungen

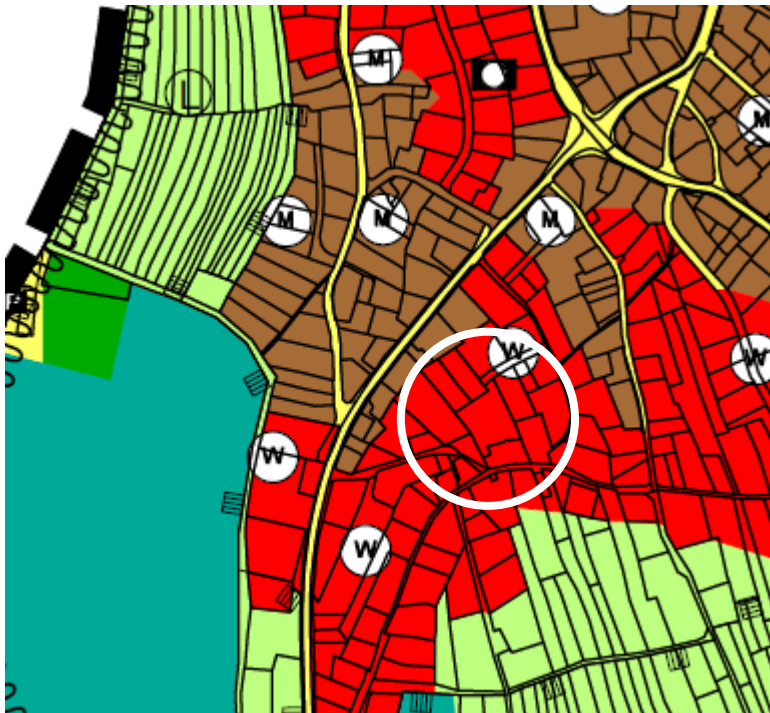
5.1 Regionalplan



Raumnutzungskarte, Regionalplan Nordschwarzwald 2015

Die Fläche ist im Regionalplan als Siedlungsfläche Bestand bzw. Siedlungsbereich dargestellt.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)



Ausschnitt Flächennutzungsplan, Verwaltungsgemeinschaft Neuenbürg/ Engelsbrand 2012

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neuenbürg/Engelsbrand ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die verbindliche Bauleitplanung entspricht insofern den Vorgaben der übergeordneten Planstufe.

5.3 Einfügen in die örtliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwerchweg“, rechtskräftig seit 31.05.1988. Dieser Bebauungsplan bleibt weiterhin bestehen. Lediglich das Spektrum der zulässigen Dachformen und -neigungen wird geändert.

6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straße (Quellenweg) erschlossen und an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz angebunden.

7 Ver- und Entsorgung

Durch die bestehenden Nutzungen sind Ver- und Entsorgungssysteme bereits vorhanden. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den Verkehrsflächen möglich.

8 Artenschutz

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Änderung der Dachform und die Dachneigung. Die Erweiterung der Festsetzungen um die Dachform Flachdach ermöglicht eine Begrünung der Dachflächen, wodurch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt reduziert und der Niederschlagswasserabfluss der Gebäude verringert werden. Dachbegrünung trägt beispielweise durch die Filterung von Feinstaub und einer reduzierten Aufheizung der Gebäude

zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Darüber hinaus ermöglicht diese Dachform eine optimale Ausnutzung der Baukörper, wodurch eine flächensparende Bauweise ermöglicht wird. Daneben können die Dachflächen zur Energiegewinnung z.B. durch Solar- oder Photovoltaikmodule genutzt werden. Hierbei schließt sich eine gleichzeitige Begrünung der Dachflächen nicht aus da sich die damit einhergehende Temperaturabsenkung positiv auf den Wirkungsgrad der Anlage auswirken kann. Geschützte Biotope oder Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die natur- und artenschutzrechtlichen Belange durch die Änderung der Festsetzungen nicht nachteilig betroffen sind.

9 Zeichnerischer Teil

Im zeichnerischen Teil wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwerchweg – 4. Änderung Quellenweg“ festgesetzt. Zudem wird in der Nutzungsschablone die Dachform Flachdach mit einer Dachneigung von maximal 7° entsprechend der Änderung in den örtlichen Bauvorschriften ergänzt. Die restlichen Inhalte der Nutzungsschablone wurden unverändert aus dem bestehenden Bebauungsplan „Zwerchweg“ übernommen und sind daher in grau (nachrichtlich) dargestellt. Diese Festsetzungen (z.B. die Art der baulichen Nutzung etc.) sind nicht von der Änderung betroffen und bleiben unverändert bestehen.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform/ Dachneigung

Um das geplante Bauvorhaben zu ermöglichen, wird zusätzlich zu der bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwerchweg“ festgesetzten Dachform – Satteldächer Walmdach und Krüppelwalm – die Dachform Flachdach mit einer Dachneigung von maximal 7° festgesetzt.