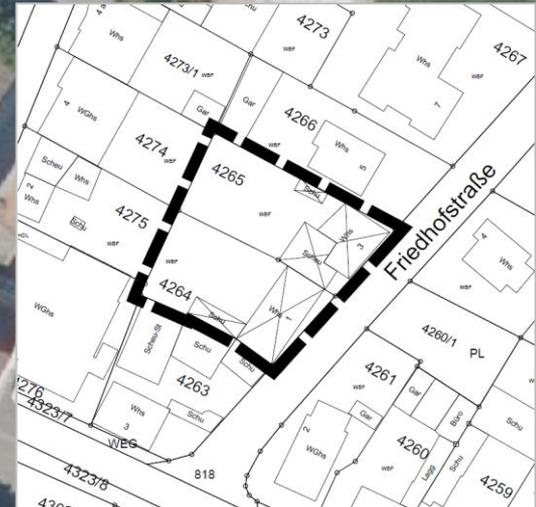


Stadt Neuenburg am Rhein

Bebauungsplan „Friedhofstraße 1 und 3“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Öffentliche Gemeinderatssitzung
am 24.07.2023





Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Neuenburg am Rhein (ohne Maßstab)

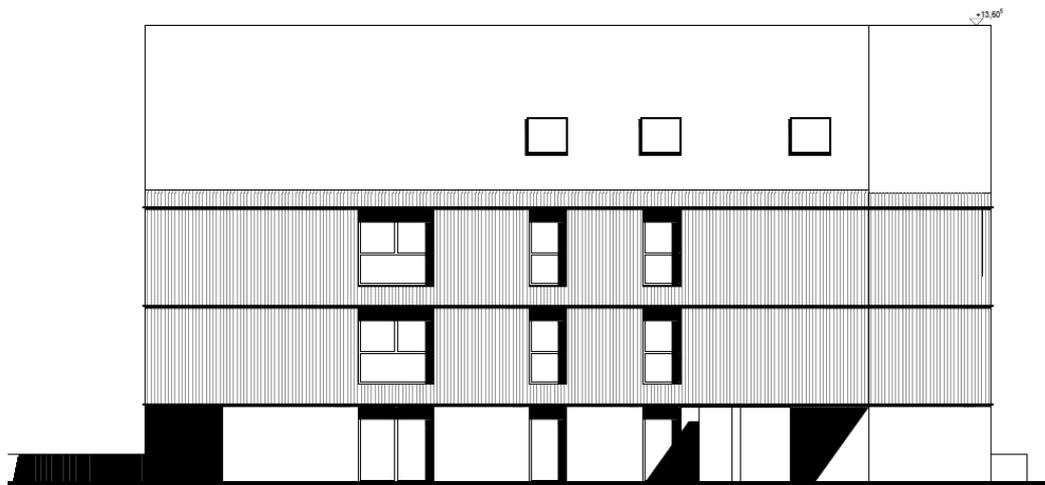


Vorabzug

<p>BAUVORHABEN: BHG 1+3, Neuenburg Friedhofstraße 1+3 Neuenburg am Rhein</p>	<p>BAUHERR: BHG 1+3, vertreten durch RegioWerk GmbH Am Stollen 18 Gutach im Breisgau</p>	<p>GENERALPLANER: RegioWerk GmbH, Am Stollen 18, 79261 Gutach i. Brsg. Tel. 07685/9104-0 / Fax 07685/9104-40</p>	<p>ENTWURFSVERFASSER: Geschäftsführer Klaus Wehrle, Architekt und Projektentwickler DWB, in RegioWerk GmbH, Am Stollen 18, 79261 Gutach i. Brsg. Tel. 07685/9104-0 / Fax 07685/9104-40</p>	 <p>RegioWerk GmbH</p>	<p>PLAN: Lageplan Präsentation</p>	<p>Maßstab M:1:200</p> <p>PROJEKT-NR: 02-22R</p> <hr/> <p>GEZ.: SQJ</p> <p>Datum: 22.02.2023</p>
--	---	--	---	---	--	--



Ansicht West, Regiowerk GmbH 2023



Ansicht Süd, Regiowerk GmbH 2023

Planzeichnung



WA	III
0,45	1,3
siehe Plan	SD 35°-55°, FD 0°-5°
 ED	

Rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

- Da externe Ausgleichsflächen in städtischem Eigentum → kein Vertrag notwendig

Aussage zur Verfügbarkeit von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

- Wird in Begründung ergänzt

Begriffsdefinition Carport

- Wurde ergänzt

Fledermäuse

- Ergänzender Hinweis (Baufeldfreimachung)

Reptilien (Mauereidechsen)

- Ergänzender Hinweis zu Vermeidungsmaßnahmen während der Bauzeit

Vollständiger Ausschluss nächtlicher Bauarbeiten

- Wird nicht berücksichtigt: weiterhin Ausschluss nächtlicher Bauarbeiten von Mai bis September

Beleuchtung des Gartens einschränken:

- Wird nicht berücksichtigt, da unverhältnismäßig, aber Hinweis Beleuchtung einzelner Gehölze vermeiden

Löschwasserversorgung

- Ist sichergestellt

Dachbegrünung auf Garagen, Carports und Nebengebäuden

- Vorgeschrieben bei DN 0°-10°, generelle Zulässigkeit von Dachbegrünungen

Kampfmittelverdachtsflächen

- Hinweis zur Empfehlung der Durchführung einer Gefahrenverdachtserforschung

IHK äußert städtebauliche Bedenken (Einfügen des Gebäudes)

- Angemessene Nachverdichtung mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

Telekom

Widerspruch gegen den Ausschluss oberirdischer Niederspannungsfreileitungen, Regelung sei durch §127 (6) TKG abschließend geregelt

- Zu bauleitplanerischen Belangen gehört Telekommunikationswesen, aber auch die Gestaltung des Ortsbildes
- Nach Abwägung wird unterirdische Leitungsführung vorgeschrieben

Städtebau, Gebäudedimensionierung

Massive Gebäudegröße, die sich nicht einfügt; Nachteile für Angrenzer befürchtet (Belüftung und Sonneneinstrahlung)

- Verdichtete Bauweise dient sparsamem Umgang mit Grund und Boden, Ziel des Flächensparens
- Innenstadtprägende höhere und dichtere Bebauung wird angestrebt
- Zulässige Gebäude- und Traufhöhen am Standort angemessen
- Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen → ausreichende Belüftung und Besonnung

Angrenzende Scheune sei durch Bau der Tiefgarage beeinträchtigt

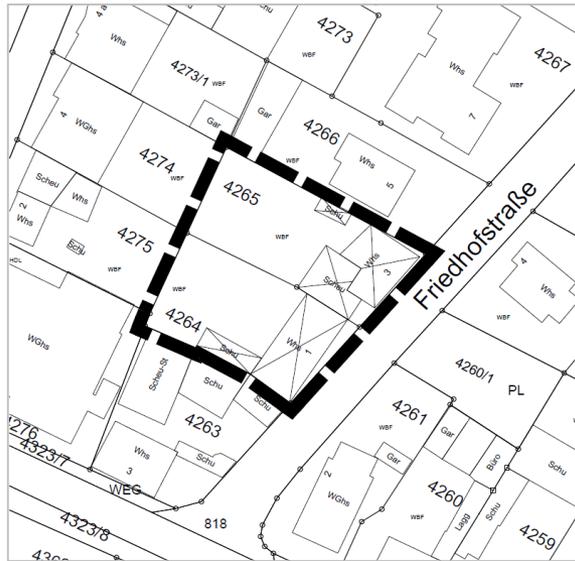
- Im Rahmen der Baumaßnahme wird sichergestellt, dass angrenzende Gebäude nicht beschädigt werden

Brutstätten von Turmfalken, Dachbegrünung auf Nachbargrundstück sei Vogelparadies und durch Bebauung gefährdet

- Artenschutzfachliche Potentialabschätzung wurde angefertigt, Artengruppe Vögel berücksichtigt
- Ausgleichsmaßnahmen für wegfallende Brutplätze

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Friedhofstraße
1 und 3“

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB



- | | |
|--------------------|---|
| 17.04.2023 | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB |
| 17.04.2023 | Billigung des Entwurfs und Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB |
| 08.05 – 13.06.2023 | Offenlage |
| __ . __ . ____ | Beratung über die Anregungen und Satzungsbeschluss |

Stadt Neuenburg am Rhein

Bebauungsplan „Friedhofstraße 1 und 3“

Vielen Dank!

fsp.stadtplanung

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