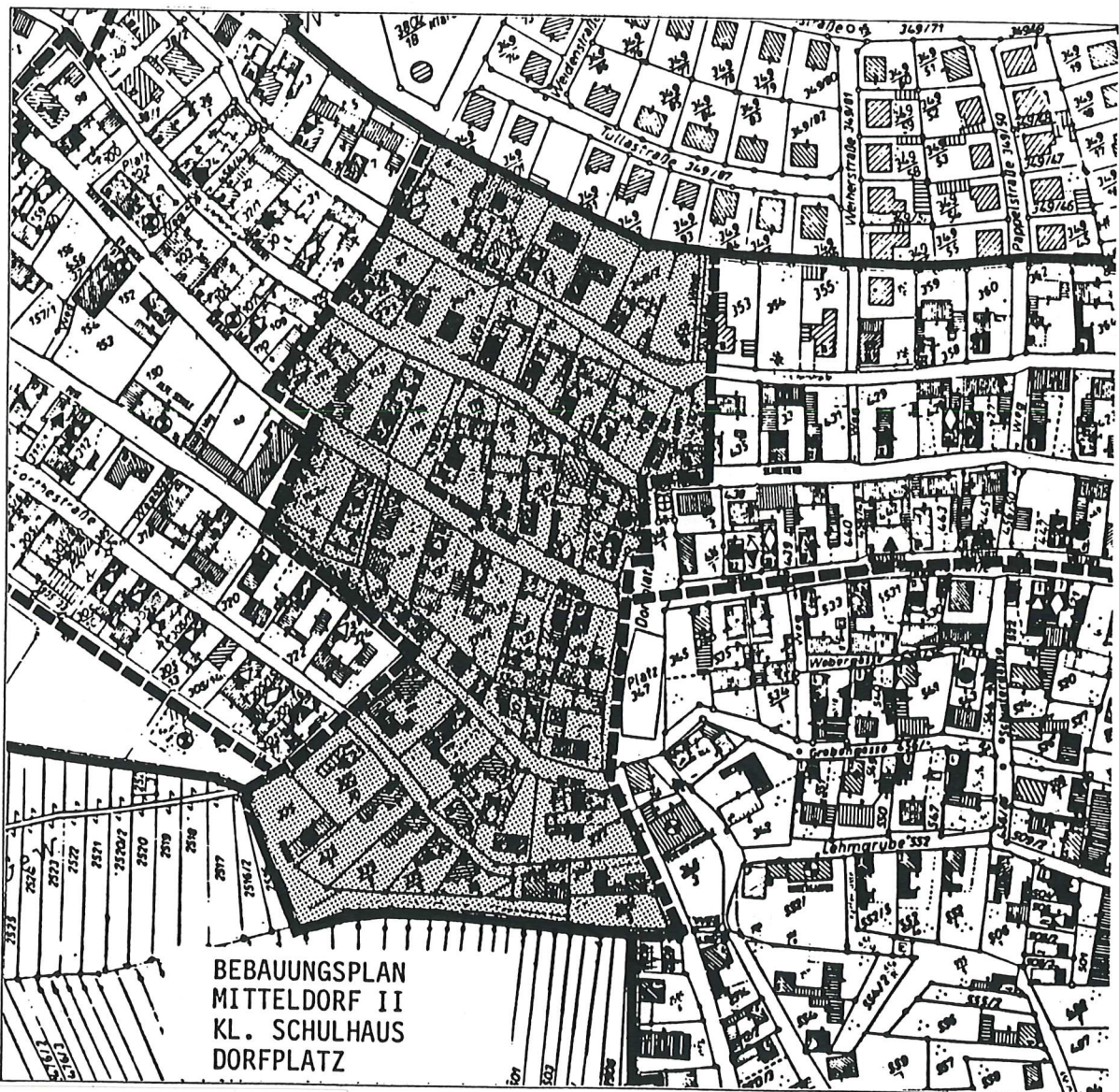


NUR FÜR DEN DIENSTGEBRAUCH *Be.*

- GENEHMIGUNGSFÄHIGE FASSUNG -

ORTSGEMEINDE 76776 NEUBURG

BEBAUUNGSPLAN MITTELDORF II



Plansatz stimmt mit be-
kanntgemachten Unterlagen
überein.

STAND AUGUST 1994

Hagenbach, den 07.02.95
Verb.Gde.Verwaltung
Im Auftrag:



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. BEGRÜNDUNG	02
1.1. VERFAHRENSVERMERKE	02
1.2. GRUNDLAGEN / VORGEGEBENE ZIELE	03
1.2.1. REGIONALER RAUMORDNUNGSBERICHT	03
1.2.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	03
1.2.3. DORFERNEUERUNGSKONZEPT	04
1.3. GELTUNGSBEREICH	06
1.4. BESTAND	07
1.5. BEGRÜNDUNG DER NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES	08
1.6. LANDESPFLEGERISCHE BEGLEITPLANUNG	09
1.7. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	10
1.8. ERSCHLIESSUNG	
1.8.1. KANALISATION	12
1.8.2. VERKEHR	12
2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	13
3. PLÄNE	
3.1. BEBAUUNGSPLAN, GENEHMIGUNGSFÄHIGE PLANFASSUNG	
3.2. GESTALTUNGSPLAN	
3.3. PLANZEICHEN	
4. ARBEITSUNTERLAGEN	15
4.1. RECHTSGRUNDLAGEN	15
4.2. LITERATURLISTE	16
4.3 ANHANG: BEMERKUNGEN UND EMPFEHLUNGEN	17

1. BEGRÜNDUNG

1.1. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Neuburg hat am 29.01.93 beschlossen, den Bebauungsplan "Mitteldorf II" aufzustellen.
2. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr.06 /93 am 12.02.93 bekannt gegeben.
3. Die Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Bürgerversammlung am 05.03.93, sowie am 09.03.94 durchgeführt.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Bau GB) mit Schreiben vom 08.02.94 bis 12.03.94.
5. Der Gemeinderat hat am 03.12.93 den Planentwurf verabschiedet und beschlossen, ihn einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung öffentlich auszulegen.
6. Der Bebauungsplan lag vom 13.09.94 bis 12.10.94 öffentlich aus. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 35/94 am 02.09.94 .
7. Der Gemeinderat hat am 28.10.94 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung hierzu als Satzung beschlossen.

76776 Neuburg, den 22. Nov. 1994

Jegitz

.....
Der Ortsbürgermeister



8. Der Bebauungsplan ist am 11. Jan. 1995 vom Ortsbürgermeister als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach §12, I, Bau GB ausgefertigt worden. Vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt.

76776 Neuburg, den 11. Jan. 1995

Jegitz

.....
Der Ortsbürgermeister



9. Der Bebauungsplan "Mitteldorf II" ist mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigenverfahrens gemäß §11 Abs.3 BauGB im Amtsblatt Nr. 2/95 vom 13. Jan. 1995 rechtsverbindlich geworden.

76776 Neuburg, den 13. Jan. 1995

Jegitz

.....
Der Ortsbürgermeister



1.2. GRUNDLAGEN / VORGEGEBENE ZIELE

1.2.1. REGIONALER RAUMORDNUNGSBERICHT

Im regionalen Raumordnungsbericht (Stand 10/85) wird Neuburg als Nahbereichsgemeinde des Kleinentrums Hagenbach und den Ortsgemeinden Berg und Scheibenhardt ausgewiesen.

Der Leitgedanke des Raumordnungskonzeptes für die Rheinniederung lautet: "Das noch vorhandene einmalige und gefährdete Naturpotential der Rheinniederung ist zu erhalten."

Das bedeutet für die betroffenen Gemeinden, daß die Ausweisung von neuen Baugebieten und die damit verbundene flächige Ausdehnung der bebauten Räume in dieser Gegend sehr problematisch ist.

Es sind insbesondere landschaftsökologische und wasserwirtschaftliche Gründe, die den Siedlungsentwicklungen in diesem Naturraum grundsätzlich entgegen stehen.

Die Gemeinde Neuburg ist im Übrigen in diesem Bericht als Wohngemeinde mit Schwerpunkt Wohnnutzung ausgewiesen.

Die Einwohnerzahl von Neuburg wird nach einer Statistik auf dem Stand vom 30.06.1993 mit 2.593 angegeben und ist damit im Vergleich zum Stand von 1986 um ca.1,5 % rückläufig.

1.2.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hagenbach werden bezüglich der Gemeinde Neuburg u.a.folgende Aussagen getroffen:

- In Neuburg hat die Wohnfunktion Priorität. Darüber hinaus wird Neuburg die Erholungsfunktion zugewiesen. Im Bereich Naherholung bestehen hier sehr gute Voraussetzungen, u.a.auf Grund der reizvollen landschaftlichen Umgebung. Demgegenüber haben Landwirtschaft und Gewerbe zur Zeit eine relativ geringe Bedeutung.
- Legt man das durchschnittliche Bevölkerungswachstum in Rheinland-Pfalz zugrunde (nach dem regionalen Raumordnungsbericht von 10/85 bei ca. 2%), so würde das für Neuburg einen Bedarf von 25 neuen Wohneinheiten bedeuten. Betrachtet man jedoch die Gemeindestatistik der Verbandsgemeinde Hagenbach, so stellt man fest, daß die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung leicht rückläufig ist (s.o.).

- Betrachtet man die freien bebaubaren Grundstücke, die leerstehenden Gebäude und die mit lediglich einer Person belegten Gebäude im Altortbereich von Neuburg, so erhält man hier ca. 150 potentielle Wohneinheiten, die bei einer günstigen Entwicklung den Bedarf an neuen Wohnungen voll decken müßten.
(Bei einer Bebauung gemäß des Gestaltungsplanes für den Bereich "Mitteldorf II" würden sich alleine in diesem Planungsgebiet rund 32 neue Wohnhäuser ergeben.)
- Dorferneuerung zum Zweck der Reaktivierung des Ortskerns. Erhaltung der durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Bausubstanz unter Berücksichtigung anderer Nutzungsformen.
- Ausgewiesene Schutzgebiete sollen erhalten bleiben.

1.2.3. DORFERNEUERUNGSKONZEPT

Bereits 1987 wurde von unserem Büro ein Dorferneuerungskonzept für Neuburg erarbeitet, mit dem Ziel, ein geeignetes Planungsinstrumentarium zur Verfügung zu haben, mit dessen Hilfe die Erstellung eines gesamtheitlichen Rahmens bei der baulichen Entwicklung des Ortskerns möglich gemacht wird.

Dies sah man daher als notwendig an, da man in dörflichen Gemeinden in den letzten Jahren häufig eine Abwanderung der Bevölkerung vom Ortskern in die Außenbereiche der Gemeinden beobachten kann, was in der Regel mit der Entstehung von Neubaugebieten an den Ortsrändern einhergeht.

Die Probleme dieser Entwicklung sind dabei zum einen in einer Zersiedelung der Landschaft durch Auswucherungen der Gemeinden zu sehen, was besonders in der ökologisch bedeutenden Region der Rheinniederung eine wichtige Rolle spielt, zum anderen in einer allmählichen Überalterung des Ortskerns durch die Abwanderung der vorwiegend jungen Bevölkerung.

Die wichtigste Aufgabe dieses Konzeptes war es daher, durch verschiedene Maßnahmen die Reaktivierung des Ortskerns zu gewährleisten und dadurch eine Auswucherung und Verstädterung zu verhindern.

Im Rahmen dieses Dorferneuerungskonzeptes wurden u.a. folgende Ziele festgelegt:

- Steuerung einer langfristigen Entwicklung städtebaulicher Veränderungsprozesse.
- Ganzheitliche, zusammenhängende Darstellung für Teilbereiche der Gemeinde.

- Formulierung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption.
- Entwicklung kleinflächiger Bebauungspläne.
- Verbesserung der Entscheidung bei der Festlegung von Maßnahmen in einzelnen Bereichen.
- Fachliche Sicherstellung von Entscheidungen über Einzelbauvorhaben (Umbau, Ausbau, Neubau).
- Erhalt von Richtlinien für die Genehmigung von Baugesuchen.
- Heranziehung zur Beurteilung bei Erlaß von örtlichen Gestaltungsvorschriften.

Aus diesen Zielen wurden u.a. folgende Aufgaben abgeleitet:

- Das Ortsbild soll entsprechend dem dörflichen Charakter erhalten oder gestaltet werden.
- Ortsprägende Bausubstanz sollte erhalten werden und einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden.
- Ersatzbauten oder Neubauten sollten im Sinne einer sinnvollen Methodik entwickelt und geplant werden.
- Funktionsgebäude wie zum Beispiel Scheunen, Schuppen oder Nebengebäude können umgenutzt werden. Mögliche Nutzungen sind zum Beispiel Wohnnutzung oder Kleingewerbe.
- Die Nutzungs- und Gestaltungsvielfalt der Ortskerne sollte nach Möglichkeit erhalten und gefördert werden.

Wie schon bei den "Zielen" aufgeführt ist, sind daher Bebauungspläne für einzelne Teile der Gemeinde das geeignete Mittel, um die im Dorferneuerungskonzept aufgeführten Ziele und Aufgaben umsetzen zu können.

1.3. GELTUNGSBEREICH

Der gesamte Altortbereich von Neuburg wurde für die Aufstellung von Bebauungsplänen in die folgenden 6 Teilbereiche unterteilt:

Oberdorf I, Oberdorf II, Mitteldorf I, Mitteldorf II, Unterdorf I und Unterdorf II.

Der hier vorliegende Bebauungsplan - "Mitteldorf II" - umfaßt den Bereich zwischen dem kleinen Schulhaus und dem Dorfplatz:

Die nördliche Grenze des Geltungsbereichs beginnt am nordöstlichen Punkt des Flurstücks Nr.9, folgt von dort dem Verlauf der Brandgasse in westlicher Richtung bis zur Hauptstraße, verspringt dort etwas in südlicher Richtung und verläuft dann entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr.144 bis zur Schulstraße, überquert diese und verläuft dann in südlicher Richtung bis zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks Nr.326.

Die Baugebietsgrenze folgt von hier wiederum dem Verlauf einer Brandgasse in westlicher Richtung bis zur nordwestlichen Ecke des Flurstücks Nr.335, knickt hier nach Süden hin ab bis etwa in Höhe der Verlängerung der Grenze zwischen Flurstück Nr.355 und Nr.335/1. Sie folgt kurz dieser Verlängerung in östlicher Richtung bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des letztgenannten Flurstücks. Ab hier ist sie identisch mit der Nord-Ost-Grenze des schlauchartig nach Süd-Osten verlaufenden Flurstücks Nr.355

Bei Flurstücks Nr.340/3 knickt die Bebauungsgrenze wiederum nach Süden ab, um dann der Südgrenze des Flurstücks folgend, auf die Feldstraße zu stoßen.

Vom südöstlichen Punkt dieses Grundstücks folgt die Grenze der Feldstraße in nördlicher Richtung über den Dorfplatz bis zur Schifferstraße, wo sie dann entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummern 349/9 und 349 bis zur östliche Ecke des Flurstücks Nr.349 verläuft, um dann wieder in nördlicher Richtung zu verlaufen.

An der nordöstlichen Ecke des Flurstücks Nr.349/118 knickt der Verlauf der Grenze in nördlicher Richtung ab, bis sie am nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr.9 endet.

Im Einzelnen umfasst das Planungsgebiet die Grundstücke mit den folgenden Flurstücks-Nummern:

9, 11/3, 11/5 (teilweise), 13/1, 15, 16, 18, 20, 22, 24, 24/1, 26, 27, 27/1, 111/1, 111/2, 112, 114, 115, 116/1, 116/2, 118, 118/2, 118/3, 120/1, 120/2, 122/3, 122/4, 123/1, 124/4, 124/5, 126, 128, 130, 131/2, 132, 133/1, 133/2, 134, 135, 137, 139, 141, 142, 144, 305/30, 326, 328, 330/1, 330/2, 332/1, 332/2, 335 (teilweise), 335/1, 335/2, 335/3, 335/4, 335/5, 337, 340, 340/3, 349, 349/2, 349/9, 349/118.

Darüber hinaus liegen folgende Straßen bzw. Wege ganz oder teilweise innerhalb des Geltungsbereichs:

456/3, 456/34, 456/44, 456/58 (Brandgassen), 456/79 (Dorfplatz), 456/100 (Fischerstraße), 456/101 (Schulstraße), 456/105, 456/106 (Wörthestraße), 456/111 (Hauptstraße), 456/118 (Schifferstraße), 2000/4 (Feldstraße).

Die insgesamt 65 Grundstücke, die im Planungsbereich liegen, gliedern sich nach ihrer Grundstücksgröße folgendermaßen:

kleiner	200 m ²	: 10
	200 m ² - 300 m ²	: 6
	300 m ² - 400 m ²	: 11
	400 m ² - 500 m ²	: 8
	500 m ² - 600 m ²	: 4
	600 m ² - 700 m ²	: 7
	700 m ² - 800 m ²	: 8
	800 m ² - 900 m ²	: 8
	900 m ² - 1000 m ²	: 2
größer	1000 m ²	: 1

65

1.4. BESTAND

Das Plangebiet zwischen dem kleinen Schulhaus und dem Dorfplatz wird bestimmt von den fünf parallel verlaufenden Straßen Fischerstraße, Schifferstraße, Hauptstraße, Schulstraße und Wörthstraße sowie senkrecht dazu liegenden Brandgassen.

Daher sind die meisten der schmalen und langgestreckten Grundstücke von zwei, manche sogar von drei Seiten dem öffentlichen Straßenraum zugänglich.

Die Giebel reichen in der Regel ohne ausgeprägte Vorzone bis an die Straße heran. Die Hauseingänge liegen seitlich im Hof, nicht an der Straße. Der Hof übernimmt daher die Funktion als Einfahrt, Eingangs- und Kontaktzone.

Die Frontbreiten liegen zwischen 5 m und 8 m, bei Neubauten auch bis zu 11 m. Die ortstypische Dachform ist das steil geneigte Satteldach bzw. Krüppelwalmdach. Bedingt durch die schmalen, langgestreckten Baukörper und die steilen Dachneigungen ist eine starke Betonung der Vertikalen im Straßenraum festzustellen.

Die vorherrschende Bauweise ist die traditionelle Haus-Hof-Bauweise, d.h., man findet in der Regel in vorderen Bereich der Grundstücke eine einseitige Grenzbebauung mit einem relativ schmalen, langgestreckten Wohnhaus, während sich in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke meist Scheunen oder andere Nebengebäude befinden, die die ehemals vorwiegend landwirtschaftliche Tätigkeit der Bevölkerung belegen, die jedoch heute auf Grund der stark zurückgegangenen Bedeutung der Landwirtschaft in der Regel nicht mehr ihrer ursprünglichen Funktion entsprechend genutzt werden.

Bei wenigen Grundstücken findet man auch schon in den rückwärtigen Bereichen die Bebauung mit einem Wohngebäude, während in einigen Fällen die traditionelle Haus-Hof-Bauweise zugunsten eines Neubaus gänzlich aufgegeben wurde.

Zumeist ist der hintere Teil der Grundstücke von der rückwärtigen Straße her erschlossen.

Die überwiegende Nutzung dieses Gebiets ist die Wohnnutzung, darüber hinaus findet man hier noch eine KFZ-Werkstatt, ein Sanitärbetrieb/Blechnerei, eine Volksbank, eine Bäckerei, einen Blumenladen, einen Brennstoffhandel sowie den Bauhof der Gemeinde Neuburg.

1.5. BEGRÜNDUNG DER NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mitteldorf II" in Neuburg verfolgt in erster Linie das Ziel, im Altortbereich von Neuburg die Bebauung mit Wohnhäusern in 2. Reihe aus folgenden Gründen zu ermöglichen:

- Aufgrund der Gefahr der Zersiedelung der Landschaft bzw. der Auswucherung und Verstädterung von ländlichen Gebieten bei der Ausweisung von neuen Baugebieten ist grundsätzlich die Nutzung vorhandener Baulücken der Neuausweisung von Baugebieten vorzuziehen.
(Siehe auch Bericht des Gemeinde- und Städtebundes Rheinland-Pfalz: "Umweltaspekte in Bebauungsplänen", März 1993)
- Die Beschränkung auf die vorhandene Fläche ist in Neuburg um so bedeutender, da hier die Sicherung des einmaligen landschaftlichen Rahmens, in den sich die Gemeinde einfügt, schon als eines der Ziele im übergeordneten Raumordnungsplans festgelegt ist.
- In Anbetracht der relativ hohen Bau- und Baunebenkosten ist es wünschenswert, vorhandene Bauflächen im Bestand so weit wie möglich auszunutzen und dadurch einen übermäßigen Bauflächenverschleiß zu verhindern.
- Durch den starken Rückgang der Landwirtschaft ist die ursprüngliche, teilweise landwirtschaftliche Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen in dieser Form nicht mehr vorhanden, so daß es sich anbietet, diese Flächen einer anderen, den heutigen Anforderungen entsprechenden Nutzung wie z.B. als Wohnbauland, zuzuführen.
- Eine weitere Bebauung mit Wohngebäuden im Ortskern ist ein wichtiger Schritt, um die Attraktivität des Altortbereichs zu erhöhen und somit einer Abwanderung der jüngeren Bevölkerung und einer allmählichen Überalterung entgegenzuwirken.
- Durch Ermöglichung des Bauens in 2. Reihe wird es den Eigentümern offengehalten, die bisher brachliegenden oder mit Nebengebäuden wie z.B. Scheunen bebauten Flächen in den hinteren Bereichen der Grundstücke nach der Umwandlung in Neubauflächen zu verkaufen oder innerhalb der Familie als preiswertes Bauland zu nutzen.

- Das Schließen vorhandener Baulücken, die teilweise unschöne Lücken im Ortsbild darstellen, sowie der Umbau bzw. die Neubauten anstelle der oftmals renovierungsbedürftigen Scheunenbebauung wird das Ortsbild von Neuburg sicherlich positiv beeinflussen.
- Die Festsetzung eines Bebauungsplanes für den Altortbereich von Neuburg dient nicht nur der Sicherung der bestehenden Bebauung, sondern sichert darüber hinaus auch, daß sich neue Bauvorhaben in sinnvoller Weise in die bestehende Bebauung einfügen und somit das gewachsene Ortsbild nicht zerstören, sondern vielmehr ergänzen.
- Im Zeitraum von November 1987 bis Januar 1993 wurden von unseren Büro insgesamt 33 Gutachten zu Bauvorhaben im Altortbereich von Neuburg erstellt.
Dabei gliedern sich die untersuchten Bauvorhaben folgendermaßen auf :

7 Neubauten von Einfamilienhäusern
4 Neubauten von Mehrfamilienhäusern
13 Umbauten / Erweiterungen von Einfamilienhäusern, davon
5 Erweiterungen zu Mehrfamilienhäusern
9 Neubauten / Umbauten von Nebengebäuden

In dieser kleinen Zusammenstellung wird deutlich, daß schon in den letzten Jahren ein relativ großes Interesse am Ortskern bzw. an einer weiteren Bebauung des Ortskerns vorhanden war.

Durch das Aufstellen eines Bebauungsplanes und die damit verbundene Erleichterung des Bauens in 2. Reihe ist zu erwarten, daß sich dieses Interesse bzw. die allgemeine Akzeptanz einer Rückkehr in den Ortskern, wenn auch teilweise unter finanziellen Gesichtspunkten, noch erhöhen wird.

1.6. LANDESPFLEGERISCHE BEGLEITPLANUNG

Nach § 17, Abs.1 LPflG sollen "die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Flächennutzungsplänen dargestellt und in den Bebauungsplänen festgesetzt werden."

Gemäß § 8 a, Bundesnaturschutzgesetz, sind Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen, da durch die vorgesehene Baulückenbebauung eine Bodenneuversiegelung zu erwarten ist. Darüber hinaus sind dorfökologisch und lokalklimatisch wirksame, sowie gestalterische Maßnahmen in Form von Gestaltungsgeboten erforderlich.

-siehe grünordnerische Festsetzungen unter Ziffer 2.11

1.7. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Wie bereits erläutert, verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans "Mitteldorf II" das Ziel, das Bauen im Ortskern, d.h. im Bestand, zu erleichtern.

Da jedoch eine Planung, die in gewachsene Strukturen eingreift, nur das wirklich unabdingbar Notwendige zum Inhalt haben sollte, haben wir versucht, uns bei dem vorliegenden Bebauungsplan auf Aussagen über die wesentlichen Punkte zu beschränken.

Dennoch handelt es sich hier um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30, Abs.1 BauGB, da Aussagen getroffen wurden über:

- die Art der baulichen Nutzung
- das Maß der baulichen Nutzung
- die überbaubaren Grundstücksflächen
- die örtlichen Verkehrsflächen

Die Sachverhalte, die in dem vorliegenden Bebauungsplan nicht umfassend geregelt sind, sind bei den Einzelvorhaben auf der Grundlage von § 34, Abs.1 BauGB zu prüfen, d.h., als Kriterium für die Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben gilt hier das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung.

Wir haben hier deshalb versucht, die Sachverhalte verbindlich festzulegen, die notwendig sind, um zum einen die Sicherung der bestehenden Bebauung zu gewährleisten und zum anderen ein harmonisches Zusammenspiel von Bestand und neuer Bebauung zu sichern, gleichzeitig den Bauherren aber auch einen ausreichenden Spielraum bei der individuellen Gestaltung der Gebäude nicht zu nehmen.

Die Formulierung unter Ziffer 2.10 "sollten möglichst" vermeidet, daß der eine Nachbar gezwungen wird, sich dem vorhandenen Bestand völlig unterzuordnen. (Sonst würde der eine Nachbar für den anderen neues Baurecht schaffen)

Auf Wunsch der Gemeinde Neuburg wurde dabei auch weitestgehend auf gestalterische Festsetzungen verzichtet, d.h., es wurde versucht, nur die Punkte verbindlich festzulegen, die auch in Bebauungsplänen für andere Teile von Neuburg enthalten sind, um die zukünftigen Bauherren im Altortbereich gegenüber den Bauherren in Geltungsbereichen anderer Bebauungspläne nicht zu benachteiligen.

Betrachtet man noch einmal die bereits erwähnten Gutachten, die von unserem Büro erstellt wurden, so zeigt sich Folgendes:

Von 25 untersuchten Bauvorhaben überschreiten lediglich zwei die vorgeschlagene maximale Breite von 11 m, nur ein Bauvorhaben überschreitet die vorgeschlagene maximale Wandhöhe von 6,50 m und lediglich fünf Projekte liegen geringfügig unter der vorgeschlagenen minimalen Dachneigung von 35°.

Daran zeigt sich deutlich, daß die im folgenden getroffenen Festsetzungen nicht nur die bestehende "alte" Bebauung berücksichtigt, sondern auch der Bauweise der letzten Jahre entspricht, wie man sie im Ortskern von Neuburg vorfindet:

Das Planungsgebiet wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVo ausgewiesen. Dadurch soll gewährleistet werden, daß Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, das Wohnen und die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben erhalten bleibt.

Durch die einseitige Grenzbebauung in den vorderen Grundstücksbereichen und der geschlossenen Bauweise in den rückwärtigen Bereichen soll die eigentlich durch Wohnhäuser und Scheunen gebildete, für Neuburg so typische Haus-Hof-Bauweise aufgenommen bzw. beibehalten wird.

Die Baugrenzen und Baulinien sind notwendige Instrumente, um vor allem den Erhalt der bestehenden Bebauung zu sichern, gleichzeitig aber auch zu gewährleisten, daß sich die neue Bebauung in die oben erklärte Haus-Hof-Bauweise einfügt.

Die grundsätzliche Beschränkung der Bautiefe soll die Entstehung von zu großen, unmaßstäblichen Gebäudekomplexen, die mit der bestehenden Bebauung nicht zu vereinbaren wären, verhindern.

Die Bautiefe im Bereich der geschlossenen Bauweise muß nicht gesondert festgelegt werden, da die notwendige Einschränkung zum einen durch die Abstandsflächenregelung nach § 8 der LBauO erfolgt, zum zweiten durch die Begrenzung der Gesamtbautiefe, zum dritten durch den Nachweis der Ausgleichsflächen und zum vierten durch die Festlegung der GRZ.

Die Festsetzungen der formalen Sachverhalte wie Gebäudekubatur (schmale, langgestreckte Baukörper), Höhe der baulichen Anlagen (3,50 m - 6,50 m), Dachform (Sattel- oder Krüppelwalmdach, mindestens 35° Dachneigung), etc. wurden an die örtlichen Gegebenheiten angepaßt, um auch in dieser Beziehung ein reibungsloses Einfügen der neuen Bebauung zu ermöglichen.

Auf weitergehende gestalterische Festsetzungen wird aus o.g. Gründen verzichtet, lediglich bei der Verwendung von Holz wird die Benutzung heimischer Hölzer empfohlen. Durch den Einsatz einheimischer Holzarten und den damit verbundenen Verzicht auf exotische Hölzer soll nicht nur der bestehenden Bebauung bzw. den dabei verwendeten Materialien Rechnung getragen werden, sondern gleichzeitig auch ein Beitrag zum Schutz bzw. Erhalt des tropischen Regenwaldes geleistet werden.

1.8. ERSCHLIESSUNG

1.8.1. KANALISATION

Eine Bebauung der Grundstücke ist abhängig von der Anschlußerlaubnis, gemäß der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde in der jeweils gültigen Fassung und der Erfüllung der darin enthaltenen Auflagen und Bedingungen.

Den Bauherren wird empfohlen, vor Durchführung des Planungsauftrags, die Anschlußmöglichkeiten vorab bei den Verbandsgemeindewerken zu klären.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Freiflächen (Erhalt bzw. Schaffung von unversiegelten Flächen) ist notwendig, da auf Grund des schon jetzt ausgelasteten Kanalisationsnetzes ein Versickern des Regenwassers der Hofflächen auf den Grundstücken unbedingt gewährleistet werden muß.

Eine Reduzierung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, sowie die dadurch ermöglichte Versickerung des Niederschlagswassers ist für die Stabilisierung des Grundwasserhaushalts und die Grundwasserneubildung eine wichtige Voraussetzung.

Für das Regenwasser, das auf den Dachflächen anfällt, muß in aller Regel eine Speicherkapazität konzipiert werden.

Die Verwendung der unbelasteten Regenwässer als Brauchwasser ist anzustreben. Die konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser muß im Einzelfall wasserrechtlich geprüft und genehmigt werden.

1.8.2. VERKEHR

Da die meisten der Grundstücke, die im Planungsgebiet liegen, dem öffentlichen Straßenraum von zwei, teilweise sogar von drei Seiten zugänglich sind, ist hier auch nach einer möglichen Teilung dieser Grundstücke die Erschließung beider Teile problemlos möglich. Bei den Grundstücken, die dagegen nur auf einer Seite an eine öffentliche Straße angrenzen (einige Grundstücke auf der nördlichen Seite der Fischerstraße, der südlichen Seite der Hauptstraße und der südlichen Seite der Wörthestraße), ist die Erschließung der hinteren Grundstücksteile privatrechtlich zu sichern, gegebenenfalls auch über eine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Dies betrifft sowohl die Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum, d.h. eine Zufahrt von der Straße zu den hinteren Grundstücksteilen, als auch den Anschluß an den Abwasserkanal.