

Inhalt

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	2
2	LAGE DES PLANGEBIETS / BESTEHENDE NUTZUNGEN	3
3	BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN	3
4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
5	VERFAHREN	7
5.1	Allgemeines	7
5.2	Verfahrensablauf.....	8
6	PLANUNGSINHALTE	8
6.1	Städtebaulich- landschaftsplanerisches Konzept	8
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	9
6.3	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3.1	Höhen, Höhenlage.....	9
6.4	Zulässige Grundfläche/überbaubare Grundstücksfläche	10
6.5	KFZ-Parkplätze	10
6.6	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	11
6.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzgebote und Pflanzbindungen	11
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
7.1	Gestaltung der Dächer bzw. baulicher Anlagen	12
7.2	Einfriedungen.....	12
7.3	Außenantennen	13
7.4	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser	13
8	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG	13
9	ABSTANDSREGELUNGEN	14
10	ERSCHLIEßUNG.....	14
11	VER- UND ENTSORGUNG.....	14
12	BODENORDNUNG	14
13	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	14
14	KOSTEN.....	15

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Neuenburger Kleingartenverein „Basler Kopf“ existiert schon seit den 70 er Jahren und besteht heute nahezu aus 100 Pächtern.

Die Anlage befindet sich heute insgesamt in einem sehr sanierungsbedürftigen Zustand. Hinzu kommt, dass die Nutzung vieler der Parzellen nicht den Richtlinien des deutschen Kleingartengesetzes entspricht. Dieses sieht u.a. eine Bewirtschaftung der einzelnen Parzellen jeweils zu einem Drittel als Nutzgarten, Ziergarten und für die Freizeit vor.

Im Zusammenhang mit der Landesgartenschau, welche im Jahr 2022 stattfindet, plant die Stadt Neuenburg am Rhein nun, ein Teil des Geländes der Kleingartenanlage in den Gesamtbereich der Gartenschau miteinzubeziehen und dieses neu zu strukturieren bzw. nachhaltig zu modernisieren.

Im Zuge der Umgestaltung soll diese Anlage ein modernes und zukunftsfähiges Erscheinungsbild erhalten, prinzipiell weg von der zum Teil hermetischen Abschottung der einzelnen Parzellen, hin zu einer weitergehenden Offenheit. Die Parzellen sollen während des Durchführungszeitraums der Landesgartenschau 2022 den Besuchern partiell zugänglich sein. Die Erschließung für die Pächter ist in dieser Zeit gesichert.

Einhergehend mit dieser Umgestaltung bzw. Modernisierung, soll das Gartengelände zukünftig an die technische Infrastruktur (zentrale Trinkwasserversorgung) der Stadt Neuenburg am Rhein angeschlossen werden. Ergänzend ist eine zentrale Anlaufstelle in Form einer Gemeinschaftsfläche geplant. Baurechtlich wird zudem eine Vereinslaube für den Kleingartenverein ermöglicht.

Um eine einheitliche Regelung zu erhalten, wird die Stadt die einzelnen Pachtverträge kündigen und dann für das ganze Areal mit dem Kleingartenverein selber einen Generalpachtvertrag abschließen. Dieser wird dann wiederum mit den einzelnen Pächtern entsprechende Unterpachtverträge nach dem deutschen Kleingartengesetz abschließen. Damit wird erreicht, dass jeder Pächter, der zukünftig eine Parzelle bewirtschaftet, auch Mitglied im Kleingartenverein sein muss.

Die gesamte Gartenanlage wird bisher durch den Bebauungsplan „Kleingärten“ im Gewann Basler Kopf mit Satzung vom 22. März 1978 und in Kraft getreten am 29. September 1978 in der Fassung aktuellen Änderung vom 23.05.1986 planungsrechtlich gesichert.

Dieser Bebauungsplan diente bisher als planungsrechtliche Grundlage für die Anordnung der einzelnen Gartenparzellen mit Wegen bzw. Zugängen und den entsprechenden baulichen Anlagen wie Vereinslaube und Parkplatz.

Geplant ist nun, den bestehenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen zu überarbeiten und auf aktuelle Rechtsgrundlagen zu stellen. In diesem Zusammenhang erfolgt eine neue Abgrenzung des Geltungsbereiches, bei dem insbesondere im nördlichen Bereich gegenüber der bisherigen Abgrenzung, einzelne Flächen herausgenommen und Teilflächen wie der geplante Parkplatz mit Erschließung neu mitaufgenommen werden. Durch die geplanten, angrenzenden Bebauungspläne, wird der bestehende Bebauungsplan zu einem späteren Zeitpunkt vollständig überlagert und damit aufgehoben.

Durch die Planung leiten sich folgende Einzelziele ab:

- Neuordnung der einzelnen Gartenparzellen

- Sicherung einer gemeinschaftlichen Freifläche mit der Errichtung einer Vereinslaube und Geräteschuppens auf den Grundstücken Flst. Nrn. 87 bis 89
- Regelungen zur Gestaltung und Anordnung von Gebäuden (Gartenhäuser etc.)
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

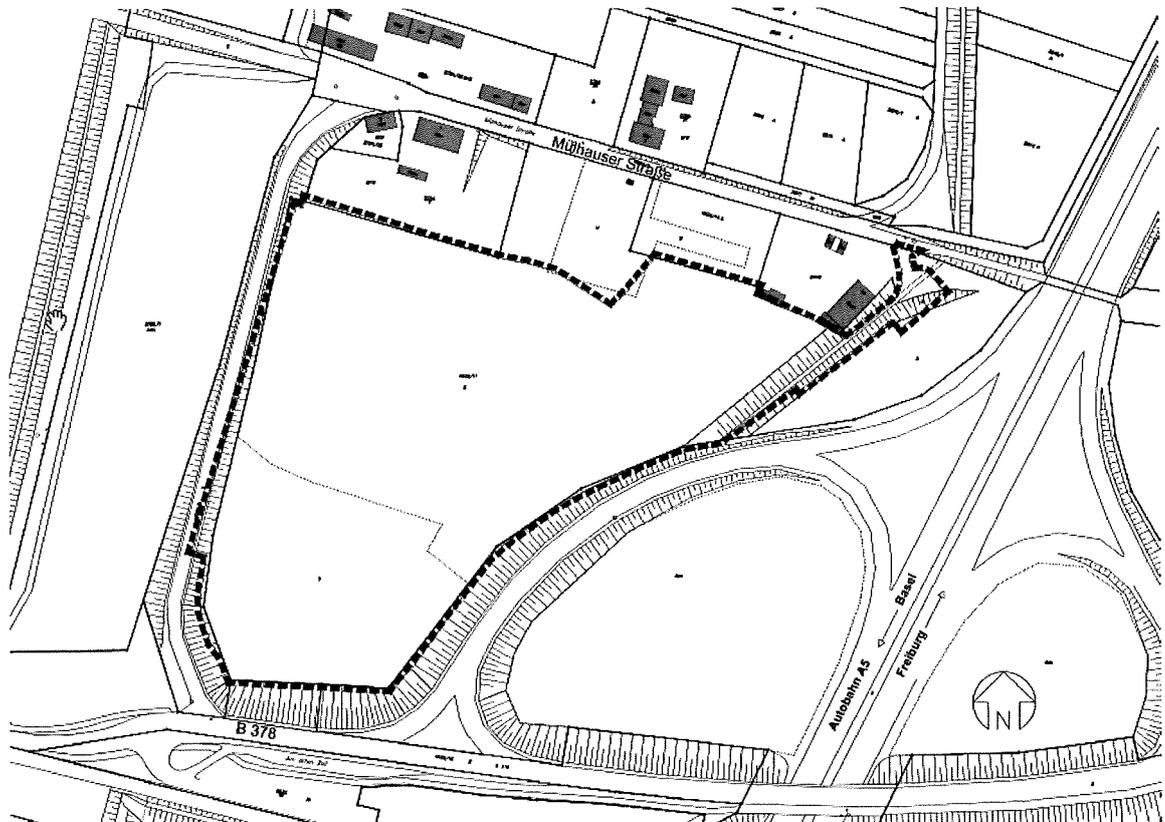
Da die Grundzüge des Bebauungsplans berührt werden, wird es in vorliegendem Fall erforderlich, ein zweistufiges Verfahren mit Umweltprüfung durchzuführen.

In diesem Zusammenhang wurde bereits für das gesamte Gartenschaugelände eine Frühzeitige Beteiligung sowohl der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange als auch der Öffentlichkeit durchgeführt. Siehe hierzu Ziffer 5.1 dieser Begründung.

2 LAGE DES PLANGEBIETS / BESTEHENDE NUTZUNGEN

Das Plangebiet mit der bestehenden Kleingartenanlage liegt westlich der Innenstadt von Neuenburg am Rhein, zwischen der Autobahn A 5 und dem Rhein im sogenannten Außenbereich. Die einzelnen Gartenparzellen werden mit wenigen Ausnahmen derzeit bewirtschaftet und sind meist mit einem Gartenhaus bestanden. Der Haupteingang zum Gelände erfolgt über die Mülhauser Straße von Norden. Der heutige Parkplatz in diesem Bereich soll nach Osten verlegt werden.

Die genaue Abgrenzung ist aus folgendem Lageplan ersichtlich.



Lageplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

3 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

Der Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplanes entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Kleingärten“ im Gewann Basler

Kopf, der am 22. März 1978 als Satzung beschlossen wurde und am 29. September 1978 in Kraft getreten ist. Nicht in den Geltungsbereich einbezogen wird der nördliche Teilbereich mit dem bestehenden Parkplatz und dem Areal mit der bestehenden Gaststätte. Dieser Bereich wird aufgrund der bestehenden bzw. geplanten Nutzungen, dem nördlich angrenzenden und zukünftigen Bebauungsplan „Mülhauser Straße“ zugeordnet. Einbezogen in den Geltungsbereich wird hingegen der neu geplante Parkplatz, welcher südöstlich der bestehenden Gaststätte entsteht.

D.h., dass der bisherige Bebauungsplan „Kleingärten“ im Gewann Basler Kopf durch den vorliegenden Bebauungsplan „Kleingartenanlage Basler Kopf“, den im Norden vorgesehenen Bebauungsplan „Mülhauser Straße“ und den im Westen angrenzenden Bebauungsplan „Rheingärten“ vollständig überlagert und damit aufgehoben wird.

Der zeichnerische Teil des bestehenden Bebauungsplans setzt neben Verkehrsflächen bzw. Parkplatzanlage (P) und deren begleitendem Verkehrsgrün, insgesamt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ fest.



Bestehender Bebauungsplan „Kleingärten“ im Gewann Basler Kopf (ohne Maßstab)

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Neuenburg am Rhein im Jahr 2011 die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung der Rheingärten und der Durchführung einer Landesgartenschau geschaffen.

Der FNP-Änderungsbereich liegt nördlich der B 378 und umfasst eine Fläche von insgesamt 28,13 ha. Er wird begrenzt durch die B 378 im Süden, den Rhein und die Mülhauser Straße im Westen, die Vogesenstraße im Norden und die BAB 5 sowie die Abfahrt der BAB 5 im Osten.

In diesem Bereich war zuvor im Flächennutzungsplan eine geplante gewerbliche Baufläche „Äußerer Bleichgrund“ (Steckbrief N 13 a) in einer Größe von ca. 22 ha dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des Masterplans 2025 hat sich jedoch herausgestellt, dass diese Flächen im Sinne einer Stadtentwicklung hin zum Rhein eine Schlüsselposition einnehmen.

Die heutige Nutzung besteht aus einer Mischung von Kleingartenanlagen, landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wegeverbindungen sowie entlang der Mülhauser Straße auch baulichen Nutzungen wie Vereinsgaststätte, gewerbliche Nutzung (Garten- und Landschaftsbau) sowie dem Wasser- und Schifffahrtsamt.

Die bisherige Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan wurde damit im Sinne des Freiraumkonzepts umgewandelt in eine Grünflächendarstellung für Kleingartenanlagen und Parkanlage sowie zur Verwirklichung der Landesgartenschau und der Freiraumentwicklung. Eine kleine Fläche an der Autobahn dient der Erprobung der Tiefengeothermie und wurde als Fläche für Versorgungsanlage (Tiefengeothermie) dargestellt.

Lediglich entlang der „Mülhauser Straße“ wurde entsprechend der heutigen Bebauung und der im Rahmen des Landesgartenschaukonzepts geplanten Hauptachse eine kleine gewerbliche Fläche erhalten. Die heute bereits bestehenden Nutzungen an der „Mülhauser Straße“ sollen im Rahmen des Landesgartenschaukonzepts baulich ergänzt und gefasst werden, so dass sie eine Verbindungsachse zwischen Stadt und Rhein darstellen. Aus diesem Grund soll auch nur hier entlang der „Mülhauser Straße“ die Baufläche in Form einer gewerblichen Nutzung beibehalten werden. Auch ohne räumlich konkretisierte Darstellung sollten innerhalb der Grünfläche baulichen Nutzungen wie sie für die Durchführung der Landesgartenschau bzw. einer Freiraumentwicklung notwendig sind (Ausstellungsräume, Kassenhäuschen, Pavillons, Gaststätte, Aussichtsbauwerke etc.) möglich sein und sofern sie sich für eine sinnvolle Nachnutzung eignen auch darüber hinaus genutzt werden können.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Kleingartenanlage Basler Kopf“ ist im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung als Grünfläche (Bestand) mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen damit den Inhalten der 5. Flächennutzungsplanänderung, so dass dieser im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

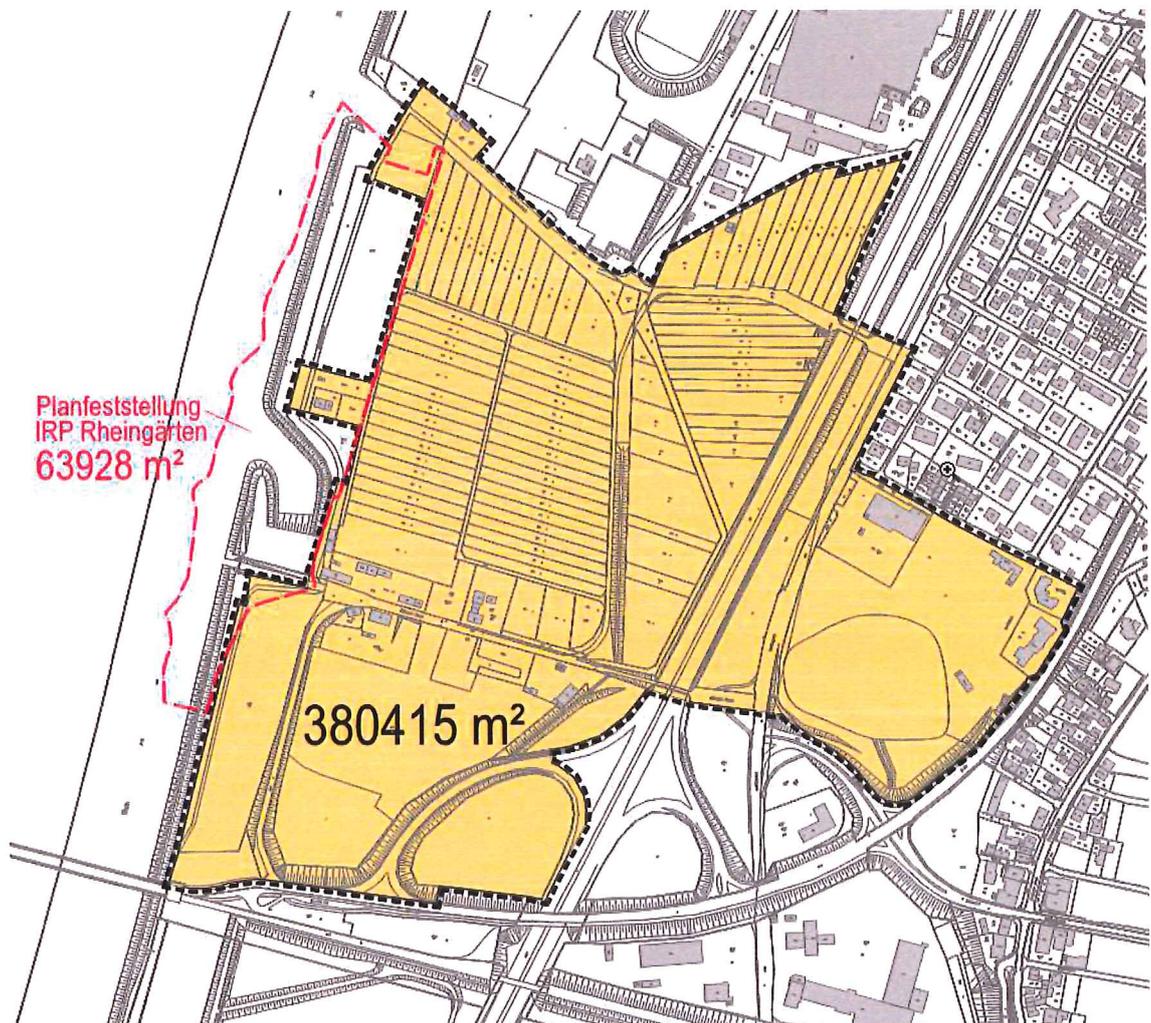


Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit dem Plangebiet (ohne Maßstab)

5 VERFAHREN

5.1 Allgemeines

Um erste Informationen insbesondere von den maßgeblichen Behörden und Träger öffentlicher Belange als auch der Öffentlichkeit zu erhalten, wurde mit Ausnahme des Bereiches der Planfeststellung IRP „Rheingärten“ für den Bereich des Landesgartenschaugeländes der Bebauungsplan „Landesgartenschau 2022 / Rheingärten“ aufgestellt eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Aus diesem Gesamtbebauungsplan leitet sich nun der vorliegende Bebauungsplan als sogenannter „Teilbebauungsplan“ ab.



Lage und Umfang des gesamten Geltungsbereichs Bebauungsplan „Landesgartenschau 2022 / Rheingärten“

5.2 Verfahrensablauf

- | | |
|---|--|
| 26.10.2016 | Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplans „Landesgartenschau 2022 / Rheingärten“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durch den Gemeinderat. |
| 26.06.2017 bis 28.07.2017 | Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB. |
| Anschreiben vom 19.06.2017 bis 28.07.2017 | Durchführung der Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB. |
| 03.07.2017 | „Scoping“ in Form eines gemeinsamen Termins. |
| 23.07.2018 | Beschluss zur Durchführung der Offenlage des Teilbebauungsplans „Kleingartenanlage Basler Kopf“ gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB mit geändertem Geltungsbereich. |
| 06.08.2018 bis 10.09.2018 | Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB. |
| 06.08.2018 bis 10.09.2018 | Durchführung der Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB. |
| 05.11.2018 | Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung sowie der Offenlage und Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB. |

6 PLANUNGSINHALTE

6.1 Städtebaulich- landschaftsplanerisches Konzept

Unter Berücksichtigung der Grundstruktur, soll die bestehende Kleingartenanlage generalsaniert und in das Gesamtkonzept der Landesgartenschau 2022 integriert werden.

In diesem Zusammenhang werden insbesondere die bestehenden Wegebeziehungen aufgenommen und orientierungsleichte Verbindungen insbesondere nach Norden zum zentralen Gartenschaugelände geschaffen.

Durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen (Baufenster und teilweise Baulinien), soll insgesamt eine städtebaulich gewünschte Anordnung von Gartenhäusern mit Terrassen etc. und entsprechenden Freiflächenanteilen erreicht werden. Diese Freiflächen sind gem. den Vorschriften des Deutschen Kleingartengesetzes zu jeweils einem Drittel als Nutzgarten, Ziergarten und für die Freizeit anzulegen. Durch die Vorschrift, dass Einfriedigungen entlang von Wegen als Hecken in einer Höhe von 0,80 m auszuführen sind, wird erreicht, dass eine gewünschte Einsehbarkeit bzw. Durchlässigkeit gewährleistet wird.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes und der geplanten Nutzung wird der Bereich mit der Kleingartenanlage als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt. Ergänzend wird die geplante Straße und die zugehörigen, öffentlichen Parkplätze als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

Die „Dauerkleingartenanlage“ dient der Errichtung und dem Betrieb nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung.

Gemäß diesem Leitsatz sind grundsätzlich zulässig:

- Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Gartengeräten und sonstiger für die Nutzung des Gartengrundstücks notwendiger Dinge dienen. Sie dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Anlagen für Tierhaltung und Toilettenanlagen sind unzulässig. Toiletten (z.B. chemische Camping-Toiletten), die privat ordnungsgemäß gereinigt und entsorgt werden, sind davon ausgenommen. Hierzu wird im bzw. im Umfeld des Plangebiets eine entsprechende Entsorgungsanlage erstellt.
- Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Gartenparzellen dienen wie z.B. Gewächshäuser, Witterungsschutz, Bänke, Tische und Sitzgruppen, Pergolen, gemauerte Grills, Wege, Einfriedigungen, Spielgeräte.
- Überdachte Freisitze und Pergolen sind nur in baulicher Einheit mit dem Gartenhaus zulässig. Pergolen werden definiert als nicht überdachte, raumbildende Konstruktion aus Holz.
- als gemeinschaftliche Einrichtungen eine Vereinslaube sowie ein Geräteschuppen mit entsprechenden Freibereichen als zentrale Anlaufstelle für die zukünftigen Pächter der einzelnen Gartenparzellen.
- Eine Entsorgungsstation für Campingtoiletten

6.3 Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Höhen, Höhenlage

Die Begrenzung der Höhe der einzelnen Gartenhäuser von 3,25 m bei Sattel- und Pultdächern orientiert sich am Bestand und wird an diesem Standort auch im Hinblick auf das Landschaftsbild als angemessen erachtet. Ergänzend sollen auch Gartenhäuser mit Flachdach zulässig sein. Damit diese Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, wird die Gebäudehöhe auf 2,50 m beschränkt. Diese Höhe entspricht wiederum der maximal zulässigen Traufhöhe für Sattel- und Pultdächer. Während die Traufhöhe am Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut gemessen wird, wird die Gebäudehöhe an der oberen Dachbegrenzungskante gemessen. Bei Pultdächern ist dies der jeweilige Pultfirst. Unterer Höhenbezugspunkt ist sowohl bei der Trauf- als auch der Gebäudehöhe die Oberkante des jeweiligen Erschließungsweges innerhalb der Gartenanlage.

6.4 Zulässige Grundfläche/überbaubare Grundstücksfläche

Um eine zu große Versiegelung bzw. Bebauung auszuschließen und damit den Charakter der Kleingartenanlage zu wahren, ist innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksgrenze (Baufenster) pro Gartenparzelle nur ein Gartenhaus inklusive Gerätehaus und eines überdachten Freisitzes zulässig. Hierbei wird die Grundfläche auf maximal 24 m² beschränkt. Zur Klarstellung wird der maximal zulässige Dachüberstand von 40 cm des Gartenhauses nicht auf die maximal zulässige Grundfläche angerechnet. Ausgenommen hiervon ist der an das Gartenhaus mögliche, überdachte Freisitz. Um eine klare Ablesbarkeit des Gartenhauses zu gewährleisten, werden Anbauten mit Ausnahme eines Erkers als Eingang an das Gartenhaus ausgeschlossen. Der Erker darf maximal 1,50 m vor die Außenwand vortreten und ist bis zu einer maximalen Einzelbreite von 2,0 m –jeweils horizontal gemessen- und einer Wandhöhe von 2,50 m –vertikal gemessen- zulässig. Das Gartenhaus und der überdachte Freisitz sind hierbei mit einem gemeinsamen Dach zu versehen.

Neben dem Gartenhaus ist innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) noch ein offener Freisitz bis 16 m² zulässig. Zur Klarstellung ist der Freisitz an allen Seiten offen und nach oben geschlossen auszuführen. Ein Anschluss des Freisitzes an das Gartenhaus ist zulässig. Hierbei wird klargestellt, dass eine offene Pergola nicht als Überdachung zu zählen ist. Ein Anschluss der Pergola an das Gartenhaus wird als sinnvoll erachtet und ist aus diesem Grund auch zulässig. Die Pergola wird definiert als nicht überdachte, raumbildende Konstruktion aus Holz, welche sowohl nach oben als auch an den Seiten offen auszuführen ist.

Die genannten Anlagen müssen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 1,50 m sowohl zur Nachbargrenze als auch zum jeweiligen Erschließungsweg einhalten. Mit dieser Regelung soll eine sinnvolle bauliche Gliederung der baulichen Anlagen erreicht werden, so dass die einzelnen Parzellen klar ablesbar sind.

Im Zusammenhang mit dem Gartenhaus und dem Freisitz werden auch Gewächshäuser bzw. freistehende Überdachungen von Pflanzbeeten beschränkt. Diese Anlagen sind zwar außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) mit einem Abstand von jeweils 3,0 m zu Wegen zulässig, dürfen jedoch eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten.

Bei der gärtnerischen Arbeit fallen regelmäßig Grünabfälle an, welche entsorgt werden müssen. Aus diesem Grund sind pro Gartenparzelle maximal zwei Komposthaufen mit jeweils 1,0 m² Grundfläche zulässig. Auch diese müssen einen Abstand von mind. 3,0 m zum jeweiligen Erschließungsweg einhalten und darf zu diesem nicht orientiert sein.

Als alternative bzw. moderne Anbauform z.B. von Gemüse und Kräutern, sind pro Gartenparzelle maximal 4 Hochbeete jeweils mit einer maximalen Höhe von 1,1 m sowie einer maximalen Länge von 3,0 m und einer Breite von 1,2 m zulässig.

Zur Klarstellung bzw. um Missverständnisse zu vermeiden wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich bauliche Anlagen dem eigentlichen Nutzungszweck unterordnen müssen, dies auch insbesondere in ihrer Gesamtheit.

6.5 KFZ-Parkplätze

Zur Vermeidung übermäßiger Bodenversiegelung und zur Sicherung unversiegelter Grünflächen sind im Plangebiet nur offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ zulässig. Garagen, Carports und gemeinschaftliche Fahrradabstellplätze sind innerhalb der

Kleingartenanlage ausgeschlossen, da diese Anlagen für Gartenanlagen untypisch sind und der daraus resultierende Verkehr innerhalb der Gartenanlage zu erheblichen Konflikten führen würde.

6.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Damit die Gartenhäuser etc. nicht auf sogenannten „Erdhügeln“ errichtet werden, sind Aufschüttungen nur bis zu 0,50 m über Oberkante des jeweiligen Erschließungsweges zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Hochbeete, welche bis zu einer Höhe von 1,1 m zulässig sind und als typisches Element in Kleingartenanlagen zugelassen werden sollten.

Abgrabungen mit Ausnahme von Teichen werden ausgeschlossen, um eine einheitliche und harmonische Höhenentwicklung der Gebäude und Gärten zu erhalten. Die Größe des Teiches darf hierbei die Gesamtfläche von 15 m² nicht überschreiten.

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes und zur Sicherung unversiegelter Flächen sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen wie die Pflanzung von Hecken vorgesehen. Die Pflanzung von Nutzbäumen wie Apfel, Birne Zwetschge, Pflaume, Kirsche, Quitte und Pfirsich soll grundsätzlich gefördert werden. Insofern werden diese Bäume ausdrücklich gewünscht. Damit diese jedoch im Verhältnis zur Gartenparzelle nicht zu groß werden, sind nur Halbstämme zulässig. Ergänzend können Ziergehölze gepflanzt werden. Als untypische Gehölze werden Nadelgehölze sowie Bambus ausgeschlossen.

Für die Einfassung bzw. als Abgrenzung der einzelnen Gartenparzellen zu den Wegen, ist eine 80 cm hohe Heckenpflanzung mit verschiedenen Gehölzen gemäß einem erstellten Pflanzkonzept vorgesehen. Diese Hecken werden im Rahmen der Landesgartenschau gepflanzt und sind später von den einzelnen Pächtern zu erhalten bzw. dauerhaft zu pflegen.

Zur Vermeidung des Schadstoffeintrags in das Regenwasser sind kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer nur dann zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist eine UV-anteilarme Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung zu verwenden (z.B. LED-Leuchten).

Zum Sammeln von Niederschlagswasser sind im Plangebiet Regenwasserzisternen grundsätzlich zulässig. Diese sind jedoch mit mindestens 0,30 m Erde zu überdecken und entsprechend zu begrünen.

Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen ist die Einleitung von Schmutz- oder/und Abwässern in den Untergrund und die Erstellung von Abwassergruben nicht zulässig. Ebenfalls zum Schutz des Grundwassers, ist dessen Entnahme nicht zulässig.

Da es sich um eine Kleingartenanlage handelt, sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie Keller nicht zulässig. Zudem wird mit der Nutzung des Plangebiets als Dauerkleingartenanlage keine Notwendigkeit einer Unterkellerung erkannt.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Gestaltung der Dächer bzw. baulicher Anlagen

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu gewährleisten, sind die Dächer von Gartenhäusern mit einem Satteldach, Pultdach oder mit einem Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zu versehen. Hierbei sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° mit einer Substrathöhe von mindestens 5 cm extensiv zu begrünen. Damit wird ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft insbesondere von der höher gelegenen Rheinpromenade, welche im Westen an das Plangebiet angrenzt, erreicht.

Aus gleichem Grund darf der Dachüberstand eines Gartenhauses prinzipiell 40 cm betragen. Dieser Dachüberstand ist jedoch nicht auf die Grundfläche anzurechnen. Da das Gartenhaus mit dem überdachten Freisitz eine bauliche Einheit bilden soll, ist dieser von der Regelung ausgenommen. Zu berücksichtigen dabei ist, dass der überdachte Freisitz auf die Gesamtgrundfläche von 24 m² angerechnet wird. Der überdachte Freisitz darf jedoch eine Grundfläche von maximal 16 m² nicht überschreiten.

Um eine einheitliche, harmonische Gesamtgestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten, sind Gartenhäuser, Vereinslaube, gemeinschaftlicher Geräteschuppen und Entsorgungsstation für Campingtoiletten nur mit Holzverkleidung zulässig. Ergänzend zu dieser Regelung dürfen Gartenhäuser nur in massiver Holzbauweise errichtet werden.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild und als ortsuntypische Materialien, sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Aus gleichen Gründen dürfen als Überdachung von Pflanzen (Witterungsschutz) nur lichtdurchlässige, transparente Materialien wie Glas oder Kunststoff verwendet werden. Stacheldraht wird als untypisches Material grundsätzlich ausgeschlossen.

7.2 Einfriedungen

Einfriedungen der Gartenparzellen als geschnittene Hecken unmittelbar entlang von Erschließungswegen dürfen eine Höhe von 0,80 m, gemessen ab Oberkante der an die Parzelle angrenzenden Erschließungswege nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zuwegungen, welche als Abgrenzung ein transparentes Gartentor (Staketten, Stabgitter, Maschendraht) erhalten dürfen. Damit soll zum einen erreicht werden, dass die Einsehbarkeit der einzelnen Gartenparzellen gewährleistet ist und zum anderen eine „tunnelartige“ Wirkung im Bereich der einzelnen Erschließungswege vermieden wird. Um ein einheitliches Gesamtbild zu erreichen, wird die Stadt Neuenburg am Rhein diese Hecken und Gartentore erstellen.

Aus gleichen Gründen sind zur Abgrenzung der einzelnen Parzellen untereinander, Einfriedigungen nur auf der Parzellengrenze in Form eines gemeinsamen, transparenten Zauns (Staketenzaun, Stabgitterzaun, Maschendrahtzaun) oder als geschnittene Hecke zulässig. Hierzu ist das Einvernehmen mit dem Nachbarn herzustellen. Die Höhe dieser Einfriedigungen darf hierbei eine Höhe von 0,80 m, gemessen ab Oberkante der an die Parzelle angrenzenden Erschließungswege nicht überschreiten.

Zum Schutz der Kleingartenanlage selber, sind Einfriedigungen in Form von lebenden Einfriedigungen (Hecken) und/oder transparente Zäune (z.B. Staketenzaun, Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

7.3 Außenantennen

Da es sich um eine Kleingartenanlage handelt, in der das dauerhafte Wohnen nicht zulässig ist, werden im Plangebiet Antennen bzw. Satellitenantennen grundsätzlich ausgeschlossen. Zudem würden sich diese Anlagen, sowohl auf die umgebende Landschaft als auch auf das Stadtbild in negativer Weise auswirken.

7.4 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser und der Entlastung der Abwasseranlagen ist jeder Kleingartenpächter verpflichtet, das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf der Parzelle, breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Muldensystem zur Versickerung zu bringen, so dass keine Beeinträchtigung für Dritte entsteht.

Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie das Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zur Bemessung von Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.

Das Regenwasser kann auch in einer Zisterne gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Der Überlauf einer Zisterne ist ebenfalls zu versickern. Die Zisterne darf ein Volumen von maximal 1m³ aufweisen.

8 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

Parallel zum Bebauungsplan wird durch das Büro Wermuth in Eschbach ein Umweltbericht mit „Scopingpapier“ erarbeitet. Er liefert eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen, sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen, werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

Im Zusammenhang mit der Umweltprüfung, wurde schon im Vorfeld der einzelnen Bebauungsplanverfahren für das gesamte Gartenschau Gelände eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch die Büros IFÖ in Bad Krozingen und FrInaT in Freiburg durchgeführt. Untersucht wurden insbesondere die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Haselmaus, Wildkatze, Tagschmetterlinge, Heuschrecken und Xylobionte Käfer. Im Ergebnis ergeben sich für die Kleingartenanlage keine wesentlichen Beeinträchtigungen der untersuchten Tierarten, da die Grundstruktur der Kleingartenanlage mit bestehenden Biotopstrukturen im Wesentlichen erhalten bleibt oder durch neue Kleinstrukturen ergänzt bzw. ersetzt wird.

Im Einzelnen wird auf die artenschutzrechtliche Untersuchung verwiesen, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

9 ABSTANDSREGELUNGEN

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die Autobahnausfahrt der A5 und im Süden an die Bundesstraße B 378 an. Insofern sind nach § 9 Bundesfernstraßengesetz entsprechende Abstände von Hochbauten und baulichen Anlagen längs dieser Straßen zu berücksichtigen. Diese betragen bei Autobahnen grundsätzlich 40 m und bei Bundesstraßen 20 m. Da es sich um eine bereits bestehende Kleingartenanlage handelt, wird einer Unterschreitung dieser Abstände durch das Regierungspräsidium zugestimmt.

10 ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung der Kleingartenanlage wird neu geordnet. D.h., dass ein neuer Parkplatz für die Kleingartenanlage östlich der bestehenden Gaststätte mit Zufahrt von der Mülhauser Straße entsteht. Der bestehende Parkplatz an der Mülhauser Straße wird erhalten und neu geordnet. Dieser soll neben den bestehenden und geplanten Nutzungen in diesem Bereich zusätzlich für die Kleingartenanlage zur Verfügung stehen. Von hier erfolgt auch die Notzufahrt für die Feuerwehr zur Kleingartenanlage. Der Parkplatz wird im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Bebauungsplan „Mülhauser Straße“ planungsrechtlich gesichert.

11 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet soll zukünftig an die technische Infrastruktur (Trinkwasser) der Stadt Neuenburg am Rhein sowie an das Stromnetz angeschlossen werden. Es wird hierbei nur ein zentraler Trinkwasseranschluss auf der Gemeinschaftsparzelle errichtet. Ferner wird eine zentrale Entsorgungsstation auf dem Gelände erstellt. Diese wird an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die einzelnen Gartenparzellen werden dagegen über einen Tiefbrunnen mit Grundwasser (kein Trinkwasser) versorgt. Die Stromversorgung wird zunächst durch Leerrohre vorbereitet und kann in einem zweiten Schritt durch den Gartenverein realisiert werden.

12 BODENORDNUNG

Zum Vollzug des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

13 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich	ca. 3,50 ha
davon:	
Öffentliche Grünfläche (Dauerkleingärten) incl. Wege	ca. 3,40 ha
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	ca. 0,03 ha
Straßenverkehrsflächen incl. Parkplätze	ca. 0,07 ha

14 KOSTEN

Die Erschließungskosten betragen (überschlägig):

- Wegebau incl. Bodenarbeiten und Stellplätze (netto) ca. 138.000,- €
 - Ver- und Entsorgung (netto) ca. 100.000,- €
- Gesamt (netto) ca. 238.000,- €**

Stadt Neuenburg am Rhein, den **05. Nov. 2018**



[Handwritten signature]
Der Bürgermeister
Joachim Schuster

fsp.stadtplanung

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

[Handwritten signature]
Der Planverfasser