

12.06.1995

**BEGRÜNDUNG zur Neufassung des Bebauungsplans  
"Kaibenäckerle" im Ortsteil Grißheim, Stadt Neuenburg am Rhein**

---

**1. LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETS**

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Grißheim der Stadt Neuenburg am Rhein, nördlich des Ortskerns zwischen der Gustav-Wick-Straße und der Heitersheimer Straße (K 4941). Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung in der Planzeichnung.

Die Grenzen des Planungsgebiets weichen von den Grenzen der in diesem Bebauungsplan zusammengefaßten Bebauungspläne "Kaibenäckerle I" und "Kaibenäckerle II" der Stadt Neuenburg am Rhein in mehreren - im Plan gekennzeichneten - Bereichen ab.

Ein weitgehend un bebauter Streifen zwischen der Bebauung an der Luginslandstraße und der Bugginger Straße (Flst.Nrn. 3066, 3067, 3068, 3069, 3074, 40/1(Teil)) ist jetzt völlig ausgeklammert. Eine spätere Erschließung ist möglich und sollte nach einem Gesamtkonzept für diesen Bereich erfolgen.

Ein Geländestreifen nördlich der Bebauung an der Feldbergstraße ist nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanes. Soweit es sich um Ackerland handelt, wäre eine Einbeziehung unbegründet. Eine Neuordnung in diesem Bereich - der östlichen Randbebauung an der nördlichen Gustav-Wick-Straße - müßte gegebenenfalls im Zusammenhang eines weiteren Bebauungsplanes erfolgen.

Die Grundstücke Flst.-Nrn. 3083, 3082, das südlich angrenzende Grundstück und ein Teil von Flst-Nr. 3079 sind nicht mehr Gegenstand des Planes. Eine Neuordnung in diesem Bereich ist nur im Zusammenhang mit der Bebauung an der Landesstraße sinnvoll. Eine förmliche Festsetzung landwirtschaftlicher Flächen ist nicht erforderlich.

**2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG**

Für das Planungsgebiet wurden in den Jahren 1968 und 1975/76 die Bebauungspläne "Kaibenäckerle I" und "Kaibenäckerle II" aufgestellt. Das Gebiet wurde im Rahmen dieser Bebauungspläne vollständig erschlossen und weitgehend bebaut.

In den letzten Jahren ist von Seiten der Bewohner oft der Wunsch nach Erweiterung der vorhandenen Gebäude geäußert worden. Aufgrund der relativ engen Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne "Kaibenäckerle I" und "Kaibenäckerle II" sind diese Erweiterungsvorhaben mit Schwierigkeiten verbunden bzw. nicht möglich. Die Stadt Neuenburg hat die Absicht, diesen Erweiterungswünschen vor dem Hintergrund steigenden Wohnraumbedarfs entgegenzukommen, die Entwicklung aber in geordneten Bahnen zu halten. Der

**BEGRÜNDUNG** zur Neufassung des Bebauungsplans  
"Kaibenäckerle" im Ortsteil Grißheim, Stadt Neuenburg am Rhein

---

Gemeinderat der Stadt Neuenburg hat daher beschlossen, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der die beiden Bebauungspläne "Kaibenäckerle I" und "Kaibenäckerle II" ersetzt.

Dabei sollen die Ausnutzungsmöglichkeiten der Baugrundstücke erweitert und heutigen Maßstäben und Erfordernissen angepaßt werden. Die in den Bebauungsplänen "Kaibenäckerle I" und "Kaibenäckerle II" ausgewiesenen Bauflächen werden durch grundstücksübergreifende, überbaubare Flächen ersetzt. Durch die größere Tiefe der überbaubaren Flächen und dem Wegfall der seitlichen Baugrenzen auf den einzelnen Grundstücken - es muß nur noch der seitliche Grenzabstand eingehalten werden - sind nun Gebäudeerweiterungen ohne die bisher notwendigen einzelnen Bebauungsplanänderungen möglich.

Bei der eineinhalbgeschossigen Bauweise soll der Ausbau des Dachgeschosses zum Vollgeschoß ermöglicht werden. Dazu werden Geschößzahl, Geschößflächenzahl und Dachneigung geändert.

Um die Bodenversiegelung im Interesse eines ausgeglichenen Wasserhaushalts gering zu halten, sollen die Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung errichtet werden.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu wahren, sind Abgrabungen nicht und Aufschüttungen über 0,50 m nicht zulässig sowie Garagen und Nebenanlagen (außer überdachte Stellplätze/Carports) entlang der Straße außerhalb der überbaubaren Fläche ebenfalls nicht zulässig. Die Erschließung bleibt im Planungsgebiet unverändert.

3. **VERFAHREN**

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg hat in den Sitzungen vom 01.07.1988 und 16.06.1989 die Änderung der Bebauungspläne "Kaibenäckerle I und II" beschlossen.

Eine vorgezogene Bürgerbeteiligung fand am 23.08.1989 statt, die 1. Offenlage bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 23.08.1989 bis 23.10.1989 statt.

Nach einer längeren Phase der Abstimmung wurden in der Gemeinderatssitzung vom 14.04.1993 die Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung behandelt, und der Planentwurf zur 2. Offenlage beschlossen.

Die 2. Offenlage (Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange) fand vom 12.07. bis 12.08.1993 statt.

**BEGRÜNDUNG zur Neufassung des Bebauungsplans  
"Kaibenäckerle" im Ortsteil Grißheim, Stadt Neuenburg am Rhein**

---

In der Gemeinderatssitzung vom 07.11.1994 wurden die Bedenken und Anregungen aus der 2. Offenlage behandelt, und für den Planentwurf eine 3. Offenlage beschlossen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 12.06.1995 den Bebauungsplan Kaibenäckerle als Satzung beschlossen.

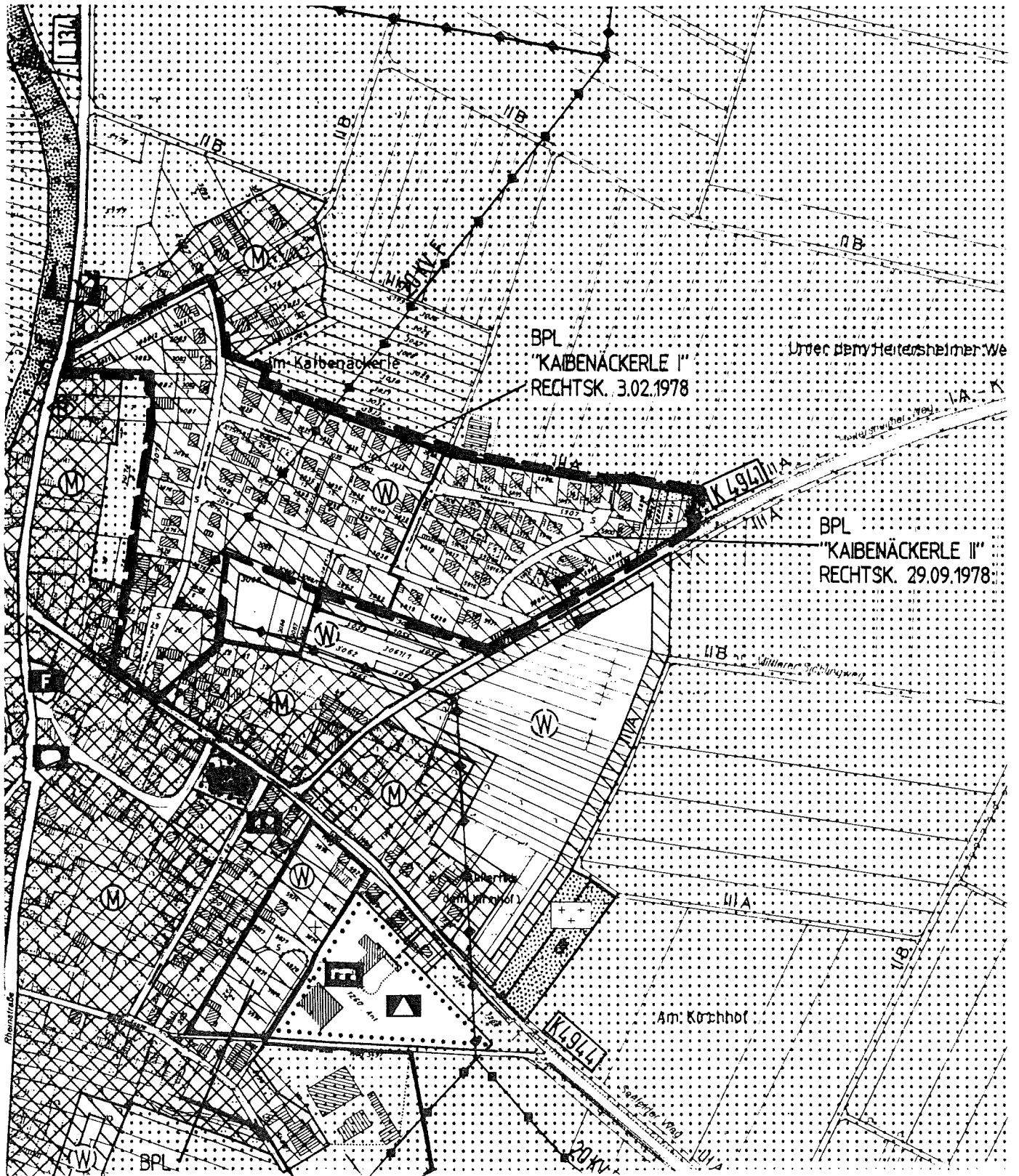
4. **ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt, mit Ausnahme der Flächen beidseitig des südlichen Abschnitts der Gustav-Wick-Straße. Diese beiden Flächen sind als gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Der Bebauungsplan übernimmt diese Darstellung des Flächennutzungsplanes, die der vorhandenen Nutzung entspricht und weist die Bauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) aus, mit Ausnahmen der Flächen im südlichen Teil der Gustav-Wick-Straße. Hier wird die Fläche eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes östlich der Straße genauso als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen wie die westliche Grundstücksfläche, auf der kleine Gewerbebetriebe ansässig sind, von denen keine wesentlichen Störungen ausgehen.

BEGRÜNDUNG zur Neufassung des Bebauungsplans  
"Kaibenäckerle" im Ortsteil Grißheim, Stadt Neuenburg am Rhein

Flächennutzungsplanausschnitt M 1:5000



**BEGRÜNDUNG** zur Neufassung des Bebauungsplans  
"Kaibenäckerle" im Ortsteil Grißheim, Stadt Neuenburg am Rhein

---

5. BEBAUUNG

5.1. Art der Nutzung

Von den nach BauNVO zulässigen Nutzungsarten werden

- in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) die ausnahmsweise möglichen Tankstellen und Gartenbaubetriebe und
- in den Dorfgebieten (MD) Tankstellen, landwirtschaftliche Sammelstellen und ausnahmsweise mögliche Vergnügungsstätten

ausgeschlossen, da die negativen Auswirkungen dieser Nutzungen - Lärm- und Geruchsemissionen, erhöhtes Verkehrsaufkommen, großer Flächenverbrauch für Gartenbau - in diesem Gebiet zu unangemessenen Störungen führen würden und dem Gebietscharakter widersprechen.

5.2. Maß der Nutzung

Im Unterschied zum bisherigen Plan wird in den beiden Dorfgebieten (MD) auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet, da es sich um eine ortstypische Bestandssituation handelt, die im Grundsatz erhalten werden und auch Ausbaumöglichkeiten erhalten soll. Dieser Bereich gehört siedlungsgeschichtlich zur älteren Bebauung entlang der Bugginger Straße und soll planungsrechtlich näher bestimmt, jedoch nicht grundsätzlich anders behandelt werden als die angrenzenden Teile des Dorfkerns.

Bei Neu- oder Ersatzbauten sind die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück durch die Regelungen des § 34 BauGB zusammen mit den ergänzend getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, Höhen und Gestaltung ausreichend bestimmt.

Im größten Teil des Planungsgebietes ist entsprechend der ortstypisch vorherrschenden Bauweise eine eineinhalbgeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß als Vollgeschoß (II=I+ID) festgesetzt. Entlang der Gustav-Wick-Straße ist in einzelnen Teilabschnitten eine zweigeschossige Bebauung (II) mit Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß festgesetzt.

Bei der eineinhalbgeschossigen Bebauung (I+ID) wird als Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und als Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,7 festgelegt. Auch bei der zweigeschossigen Bebauung (II) ermöglicht die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 unter Berücksichtigung der Ortsrandlage eine angemessene Verdichtung.

**BEGRÜNDUNG** zur Neufassung des Bebauungsplans  
"Kaibenäckerle" im Ortsteil Grißheim, Stadt Neuenburg am Rhein

---

**5.3. Bauweise, Gestaltung**

Um den Charakter der aufgelockerten Bebauung zu erhalten, sind in den allgemeinen Wohngebieten Einzel- und Doppelhäuser vorgeschrieben. Für die Dorfgebiete ist die offene Bauweise festgesetzt.

In den Dorfgebieten, im westlichen allgemeinen Wohngebiet mit eineinhalbgeschossiger Bebauung und dem allgemeinen Wohngebiet östlich der Gustav-Wick-Straße bis zur Luginslandstraße beträgt die Dachneigung entsprechend dem vorhandenen alten Gebäudebestand 30 - 55°. Im übrigen Planungsgebiet ist eine Dachneigung von 30 - 45° festgelegt.

Die maximalen Traufhöhen über Straßenniveau sind bei eineinhalbgeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß (I+ID) auf 4,50 m und bei zweigeschossiger Bebauung (II) auf 6,50 m festgesetzt und ermöglichen einen ausreichenden Gestaltungsfreiraum innerhalb des ortsbildgerechten Rahmens der Höhenentwicklung.

Durch Baugrenzen wird zu Straßen, Wegen sowie rückwärtigen Grundstücksgrenzen ein Geländestreifen von 5,00 m freigehalten. Nur an solchen Stellen, an denen durch eine vorhandene Bebauung geringere Abstände sinnvoll erscheinen, wird ein entsprechend geringeres Maß festgesetzt. Hiermit wird die städtebauliche Zielsetzung gesichert, entlang der Straßen begrünte und von Bebauung freigehaltene Zonen zu ermöglichen.

Der Wegfall von Baulinien sowie die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung, insbesondere auch der Wegfall der Firstrichtungen, erfolgen unter Berücksichtigung und in Anlehnung an die im Ortskern typische Bauform sowie mit Blick auf größere Freiheiten bei der Gebäudeerweiterung.

Entlang der Heitersheimer Straße (K4941) war nach dem bisherigen Bebauungsplan ein Abstand von 20 m zwischen den Baufenstern und der Straße einzuhalten. Nach zwischenzeitlichen Überlegungen, diesen Streifen zugunsten einer zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit zu reduzieren, wird die ursprüngliche Planung beibehalten. Gründe dafür sind zum einen das Ziel einer städtebaulichen Ordnung am Gebietsrand (auf den hier weitgehend bebauten Grundstücken ist einheitlich die bisherige Bauflucht eingehalten, zusätzliche Anbauten könnten sowohl das Ortsbild als auch Nachbarn stören) und zum anderen die - im Vergleich zum bisherigen Plan - ohnehin erweiterten Nutzungsmöglichkeiten bei einer durchgehenden Baufenstertiefe von ca. 18 - 20 m.

**BEGRÜNDUNG** zur Neufassung des Bebauungsplans  
"Kaibenäckerle" im Ortsteil Grißheim, Stadt Neuenburg am Rhein

---

**6. GRÜNORDNUNG**

- 6.1. Da es sich um ein weitgehend bebautes und innerstädtisches Gebiet handelt, für den ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, geht die Stadt Neuenburg am Rhein davon aus, daß kein ausgleichs- oder ersatzpflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz verursacht wird.
- 6.2. Aus dem gleichen Grund wird auf Festsetzung von Pflanzgeboten auf Privatgrundstücken verzichtet.
- 6.3. Mit der Festsetzung, Wege-, Hofflächen usw. mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung herzustellen und die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu gestalten, soll die Bodenversiegelung aus Grundwasserschutzgründen auf das notwendige Mindestmaß beschränkt und eine ansprechende Gestaltung dieser Flächen erreicht werden.
- 6.4. Darüber hinaus wurden zur Grundstücksentwässerung und zur Abfallwirtschaft ergänzende Hinweise in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Es handelt sich dabei um keine Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern um Bestimmungen, die allgemein bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten sind.

**7. VERKEHR**

Die für das Gebiet erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind im Plan festgesetzt und vollständig erfolgt. Ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich.

An den Straßeneinmündungen in die Kreisstraße außerhalb der Ortslage und in die Landesstraße sind Sichtbereiche der Annäherungssicht nach EAE 85 eingetragen. Die festgesetzten freizuhaltenden Sichtflächen sind von allen ständigen Sichthindernissen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Straßenniveau freizuhalten. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume, die die Sicht einfahrender Verkehrsteilnehmer nicht behindern.

Auf eine Festsetzung von Sichtdreiecken an der Einmündung der Gustav-Wick-Straße in die Bugginger Straße wurde verzichtet, da vorhandene Gebäude dem entgegenstehen. Diese gewachsene dörfliche Situation soll erhalten und auch zukünftig ermöglicht werden.

**8. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN**

- 8.1 Zur Beurteilung des vom Straßenverkehr (Rheinstraße, Bugginger Straße und Heitersheimer Straße) ausgehenden Lärms liegt eine "Schalltechnische Untersuchung" der Beller Con-

**BEGRÜNDUNG** zur Neufassung des Bebauungsplans  
"Kaibenäckerle" im Ortsteil Grißheim, Stadt Neuenburg am Rhein

---

sult GmbH, Freiburg, vom Mai 1994 vor.

Da es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt, in dem eine gewisse Grundbelastung durch Verkehrslärm typisch ist, sieht die Stadt von der Erstellung eines detaillierten Schallgutachtens ab. Die vorliegende Untersuchung mit stichpunktartiger Prüfung der Lärmwerte stellt ausreichende Angaben für die Abwägung im Gemeinderat und die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen zur Verfügung.

Grundlage für die prognostizierten Verkehrsmengen sind aktuelle Zählungen sowie die zukünftigen geänderten Verkehrsführungen nach dem "Verkehrsentwicklungskonzept der Stadt Neuenburg am Rhein".

In der schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, daß die gebietsbezogenen Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) an den übergeordneten Straßen im Plangebiet teilweise überschritten werden, in den Wohnstraßen jedoch nicht.

Aktive Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, -wand) kommen aufgrund der Lage und den negativen Auswirkungen auf Stadtbild und Platzverhältnisse nicht in Frage.

Deshalb soll durch passive Schutzmaßnahmen an den Gebäudeaußenbauteilen sichergestellt werden, daß der in das Gebäudeinnere dringende Lärm noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Im Bauantrag ist dazu nachzuweisen, daß durch die geeignete Ausbildung der Außenbauteile das in der Planzeichnung eingetragene "Resultierende Schalldämmmaß" ( $R'_{w \text{ res.}}$ ) bei den entsprechend ausgerichteten Gebäudeseiten erreicht wird.

Die vollständige Untersuchung liegt im Rathaus der Stadt Neuenburg am Rhein zur Einsichtnahme bereit.

9. **VER- UND ENTSORGUNG**

Das Planungsgebiet ist vollständig kanalisiert und mit Wasser, elektrischer Energie und Telefon versorgt. An der Gustav-Wick-Straße ist eine Fläche für eine Trafostation festgesetzt. Die im Plan dargestellte 20 kV-Freileitung bleibt bis auf weiteres erhalten. Die Unterbaubarkeit der 20 kV-Freileitung ist nach den in den Hinweisen wiedergegebenen Regelung möglich.



**BEGRÜNDUNG** zur Neufassung des Bebauungsplans  
"Kaibenäckerle" im Ortsteil Grißheim, Stadt Neuenburg am Rhein

10. FOLGEEINRICHTUNGEN

Im Planungsgebiet ist ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt. Ein weiterer Bedarf an Folgeeinrichtungen besteht nicht.

11. FLÄCHENDATEN

11.1.	<u>Gesamtfläche</u>	92.300 m <sup>2</sup>
11.2.	<u>Bruttobaufläche</u>	89.140 m <sup>2</sup>
11.3.	<u>Nettobaufläche</u>	
11.3.1.	Allgemeines Wohngebiet (WA)	71.820 m <sup>2</sup>
11.3.2.	Dorfgebiet (MD)	5.820 m <sup>2</sup>
11.4.	<u>Verkehrsfläche</u>	11.500 m <sup>2</sup>
11.5.	<u>Öffentliche Grünflächen</u>	3.160 m <sup>2</sup>

12. ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN

Voraussichtlich entstehen keine weiteren Kosten.

13. BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung der Bebauung sind keine bodenordnende Maßnahmen notwendig.

~~Auflagen~~/Maßgaben erfüllt

27. Aug. 1997

Freiburg, den  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Neuenburg am Rhein, den 12.06.95



*[Handwritten signature]*  
Brenneisen

Der Bürgermeister



*[Handwritten signature]*

**Anzeige bestätigt**  
mit ~~Auflagen~~/Maßgaben

Freiburg, den 28. Jan. 1997  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



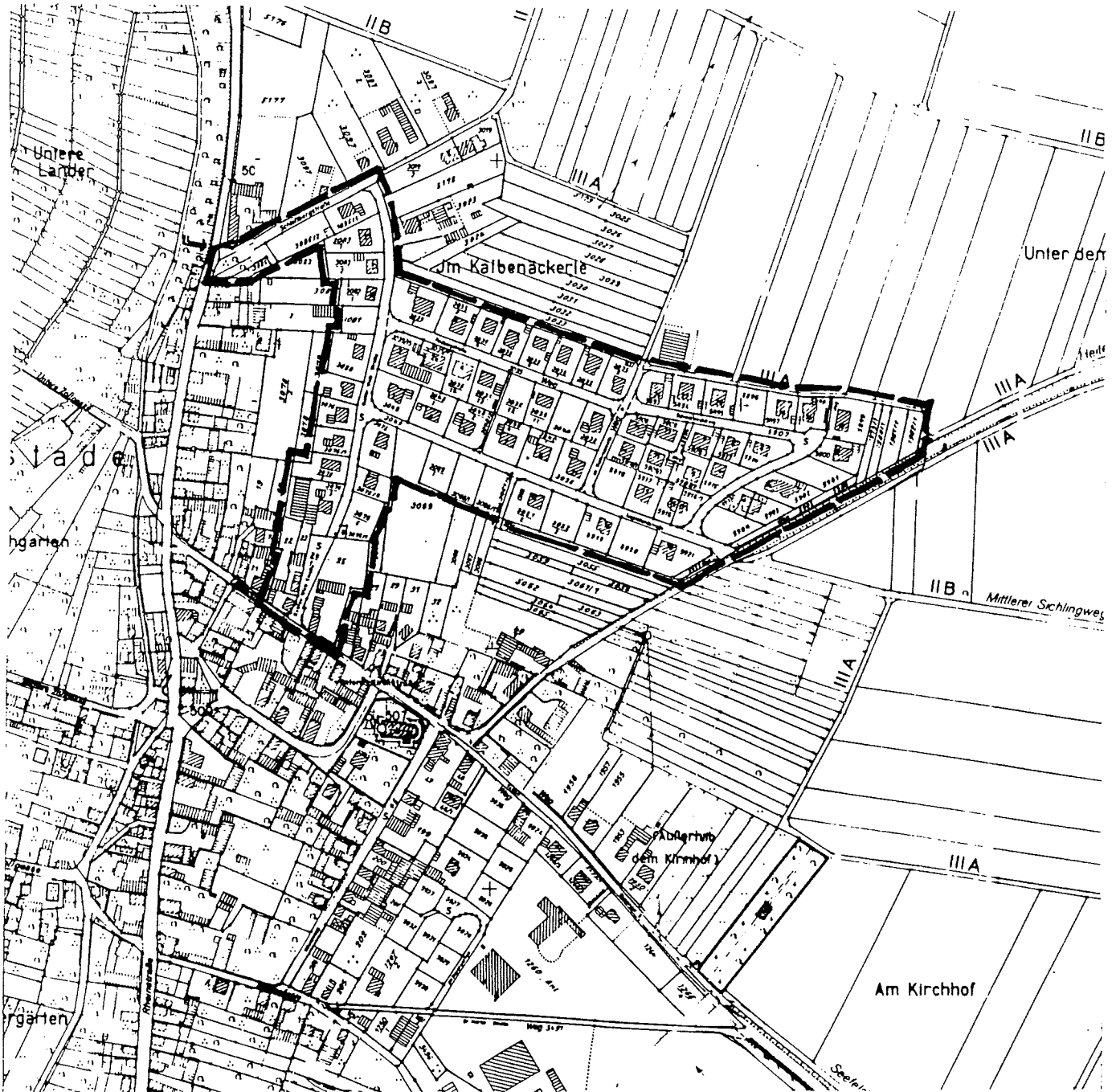
*[Handwritten signature]*  
gez. Lögler  
begl. Brenneisen

Der Planverfasser

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
KÖRBER, BARTON / FAHLE  
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITECTEN  
79098 FREIBURG - SCHWABENTORRING 12  
TELEFON 07 61 / 36875-0  
FAX 07 61 / 36875-17

**BEGRÜNDUNG** zur Neufassung des Bebauungsplans  
"Kaibenäckerle" im Ortsteil Grißheim, Stadt Neuenburg am Rhein

**Übersichtsplan M 1:5000**



**Auflagen/Maßgaben erfüllt**  
 Freiburg, den 27. Aug. 1997  
 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*Brenneisen*  
**Brenneisen**

**Anzeige bestätigt**  
 mit Auflagen/Maßgaben

Freiburg, den 28. Jan. 1997  
 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*gez. Lögler*  
 gez. Lögler  
 begl. Brenneisen

## Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seine Funktionen zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Danach ist nach § 4 bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

### 1. Allgemeine Bestimmungen:

#### 1.1

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

#### 1.2

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen.

#### 1.3

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

#### 1.4

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

#### 1.5

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

#### 1.6

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

### 2. Bestimmungen zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden:

#### 2.1

Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2.2

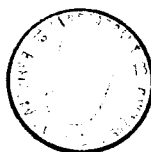
Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind innerhalb des Baufeldes Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasser-durchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

2.3

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

**Anzeige bestätigt**  
mit ~~Auflagen~~/Maßgaben

Freiburg, den 28. Jan. 1997  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*[Handwritten signature]*  
gez. Lögler  
begl. Brenneisen

**Auflagen**/Maßgaben erfüllt

Freiburg, den 27. Aug. 1997  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*[Handwritten signature]*  
Brenneisen