



STADT NEUENBURG AM RHEIN

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein für das Gebiet "Sandroggen"

Mit Beschluß des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein vom 19.9.1968 wurde der Bebauungsplan "Sandroggen" als Satzung beschlossen.

Im Laufe der Zeit haben sich die zugrundeliegenden städtebaulichen Ziele teilweise verändert. Das gilt u.a. für die Intensität der baulichen Nutzung und die Belastung durch Immissionen. Daraus ergab sich die Überarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes, bei der eine Reihe von Änderungen vorgenommen wurde.

Im einzelnen handelt es sich um folgende Änderungen:

- 1) Sämtliche Baugrenzen im Wohngebiet werden aufgeweitet.
- 2) Das Flurstück Nr. 4483/9
bleibt MI
aber 3-geschossig nicht zwingend
Grundflächenzahl 0,4
Geschoßflächenzahl 1,0
Dachneigung 0 - 30°
Bauweise offen
- 3) Zwischen den Flurstücken Nrn. 5210, 5209 und 4483/9 verläuft eine Knödellinie (Abgrenzung der baulichen Nutzung).
- 4) Zwischen den Flurstücken Nrn. 4483, 5210, 5209 und dem Allgemeinen Wohngebiet verläuft eine Knödellinie als Abgrenzung der baulichen Nutzung.
- 5) Für die Flurstücke Nrn. 4483 ff. entlang der Franz-Josef-von-Weiß-Straße ist eine Nutzungsschablone eingetragen:
WA, 2-geschossig nicht zwingend
GRZ 0,4, GFZ 0,8
20 - 50° Dachneigung
offene Bauweise
die hintere Baugrenze wird von 14 m auf 5,0 m verkürzt
- 6) Die südliche Baugrenze des stadteigenen Flurstückes Nr. 5209 wird auf 4,50 m reduziert. Die nördliche Grenze bleibt bei 8,50 m.
- 7) Für die Flurstücke Nrn. 4483/42, 4483/43, 5174, 5175, 5173, 5172, 5171, 4483/38, 4483/52 und 4483/39 gilt die Nutzungsschablone:
WA, 1-geschossig
GRZ 0,4, GFZ 0,5
15 - 50° Dachneigung
offene Bauweise
- 8) Die Nutzungsschablone auf dem Flurstück Nr. 4481 wird geändert:
GRZ 0,4, GFZ 0,8
Die Baugrenzen bleiben im gesamten Block wie gehabt.

- 9) Die Baugrenze auf dem Flurstück Nr. 4484 wird parallel 3,5 m entlang zur Straße verlegt.
- 10) Für die Flurstücke Nrn. 4497 - 4492/1 wird die Nutzungsschablone geändert:
WA, 2-geschossig nicht zwingend
GRZ 0,4, GFZ 0,8
20 - 50° Dachneigung
offene Bauweise
- 11) Für die Flurstücke Nrn. 4483/30, 4483/46, 4483/26 und 4483/47 wird die Nutzungsschablone einheitlich festgelegt:
MI, 2-geschossig nicht zwingend
GRZ 0,4, GFZ 0,8
20 - 50° Dachneigung
offene Bauweise
- 12) Die Knödellinie (Nutzungsabgrenzung) über das Flurstück Nr. 4483/46 entfällt.
- 13) Die Nutzungsschablone auf dem Flurstück Nr. 4456 wird geändert:
WA, 2-geschossig nicht zwingend
GRZ 0,4, GFZ 0,8
20 - 50° Dachneigung
offene Bauweise
- 14) Die Baugrenze entlang dem Weg Nr. 4454 wird zur Böschung hin verschoben. Und zwar anfangs 0,50 m Schrammbordbreite bis auf 5,0 Abstand zum Weg Nr. 4454 hin.
- 15) Die Nutzungsschablone auf dem Flurstück Nr. 4460 wird geändert:
WA, 2-geschossig nicht zwingend
GRZ 0,4, GFZ 0,8
20 - 50° Dachneigung
offene Bauweise
- 16) Die Nutzungsschablone auf dem Flurstück Nr. 4471 wird geändert:
WA, 2-geschossig nicht zwingend
GRZ 0,4, GFZ 0,8
20 - 50° Dachneigung
offene Bauweise
- 17) Die Nutzungsschablone auf dem Flurstück Nr. 4473 wird geändert:
WA, 3-geschossig nicht zwingend
GRZ 0,4, GFZ 1,0
20 - 50° Dachneigung
offene Bauweise
- 18) Die Nutzungsschablone auf dem Flurstück Nr. 4474 wird geändert:
WA, 2-geschossig nicht zwingend
GRZ 0,4, GFZ 0,8
20 - 50° Dachneigung
offene Bauweise
- 19) Die Nutzungsschablone auf dem Flurstück Nr. 5169 wird geändert:
WA, 3-geschossig nicht zwingend
GRZ 0,4, GFZ 1,0
20 - 40° Dachneigung
offene Bauweise
- 20) Flurstück Nr. 5170 bleibt MI, 2-geschossig.

- 21) Die Knödellinie (Nutzungsabgrenzung) entlang dem Flurstück Nr. 5177 entfällt, da der gesamte Bereich ab Wall GE wird.
- 22) Die Nutzungsschablone auf dem Flurstück Nr. 5177 wird geändert:
GE, 2-geschossig nicht zwingend
GRZ 0,8, GFZ 1,2
- 23) Die Nutzungsschablone auf dem Flurstück Nr. 5176/2 wird geändert:
GE, 2-geschossig nicht zwingend
GRZ 0,8, GFZ 1,2
- 24) Entlang der Flurstücke Nrn. 5178/1, 5178/2 und 5178 wird eine Knödellinie (Nutzungsabgrenzung) gezeichnet. Für diese Flurstücke wird eine Nutzungsschablone eingezeichnet:
GE, 2-geschossig nicht zwingend
GRZ 0,8, GFZ 1,6
- 25) Die Nutzungsschablone auf dem Flurstück Nr. 5143 wird geändert:
GI
GRZ 0,8, GFZ 6,0
- 26) Die Nutzungsschablone auf dem Flurstück Nr. 5142 wird geändert:
GE, 2-geschossig nicht zwingend
GRZ 0,8, GFZ 1,6
- 27) Auf dem Flurstück Nr. 4483/12 wird die Nutzungsschablone geändert:
GI
GRZ 0,8, GFZ 6,0
- 28) Auf den Flurstücken Nrn. 4483/27 und 4483/22 werden die Nutzungsschablonen geändert:
GE, 2-geschossig nicht zwingend
GRZ 0,8, GFZ 1,6
- 29) Die Knödellinie (Nutzungsabgrenzung) zwischen den Flurstücken Schreiber und Baumann fällt weg.
- 30) Die Nutzungsschablone auf dem Flurstück Nr. 4483/19 wird geändert:
GI
GRZ 0,8, GFZ 6,0
- 31) Die Nutzungsschablone auf dem Flurstück Nr. 4483/50 wird geändert:
GE, 2-geschossig nicht zwingend
GRZ 0,8, GFZ 1,6
- 32) Entlang dem Klemmbach wird für die Flurstücke Nrn. 4472/1 bis 4466 die Baugrenze auf 4,0 m reduziert.
- 33) Die Nutzung für das Flurstück Nr. 4466 wird teilweise als MD und teilweise als WA festgelegt.
- 34) Die Baugrenze östlich entlang den Flurstücken Nrn. 4483/13, 5140 und 5141 wird auf 5,0 m reduziert.
- 35) Die Baugrenzen entlang dem Klemmbach werden nahezu einheitlich auf 4,0 m reduziert.

Für die Änderungen gelten folgende Begründungen:

Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet wurde im Nord-Osten um das Flurstück Nr. 4464

erweitert. Die Erweiterung wurde vorgenommen, um einen Ersatz für den ursprünglich auf dem Flurstück Nr. 4460 vorgesehenen Spielplatz zu schaffen. An dem neuen Standort ist der Spielplatz vom allgemeinen Wohngebiet durch die Rampe der Saarengrünstraße getrennt. Damit ist die Gefahr der Lärmbelästigung reduziert.

Nutzungsarten

In dem Dreieck zwischen der Gottlieb-Daimler-Straße und der Fischerstraße wurde das Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt. Hier befindet sich eine Kraftfahrzeugwerkstatt in Gemengelage mit Wohnbebauung. Von dem vorhandenen Betrieb gehen keine Emissionen aus, die die für Mischgebiete zulässigen Werte überschreiten. Bei möglichen Nachfolgenutzungen sollen die Belange der Wohnnutzung angemessen berücksichtigt werden, daher sind die engeren Bedingungen des Mischgebietes gewählt.

Auf dem Flurstück Nr. 4466 ist das dort festgesetzte Dorfgebiet räumlich eingeschränkt auf den südlichen Grundstücksteil, auf dem sich der vorhandene Hof befindet. Für den Fall einer wesentlichen Erweiterung oder des Neubaus des Hofes stehen erschlossene Flächen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung. Damit besteht die Möglichkeit einer Aussiedlung des Hofes, der innerhalb des Baugebietes langfristig keine sinnvolle Nutzung darstellt.

Gliederung des Gewerbe- und Industriegebietes

Innerhalb des Plangebietes war bereits vor der ersten Aufstellung des Bebauungsplanes eine relativ ungeordnete Mischlage von Gewerbe und Wohnen entstanden. Durch den Bebauungsplan sollte, unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen, eine möglichst klare Abgrenzung nach Nutzungsarten erfolgen. In Teilbereichen konnte durch die Schüttung eines Walles die Immissionssituation wesentlich verbessert werden. Um im Rahmen der engen Nachbarschaft unterschiedlicher Nutzungen die Belastungen möglichst gering zu halten, wurde nun eine weitere Untergliederung der Gewerbe- und Industriegebiete nach der Zulässigkeit von Betriebsarten vorgenommen. Danach nimmt die Zulässigkeit von Immissionen mit der Entfernung von den Wohngebieten zu. Bei der Abgrenzung der Zonen wurden die vorhandenen Betriebe sowie die vorhandene Wohnbebauung beachtet und es wurde von der Notwendigkeit wechselseitiger Rücksichtnahme ausgegangen.

Überbaubare Flächen

Innerhalb der Wohngebiete wurden die überbaubaren Flächen generell durch Neufestsetzung von Baugrenzen erweitert, die eine größere Bebauungstiefe zulassen. Damit wird in zahlreichen Fällen eine zusätzliche rückwärtige Bebauung ermöglicht. Dadurch kann eine erhebliche städtebauliche Verdichtung erreicht werden. Um die Verwirklichung auf den besonders tiefen Grundstücken an der Sandroggenstraße zu erleichtern, sind entsprechende Wegerechte festgesetzt.

Alle Baulinien sind durch Baugrenzen ersetzt, um mehr Gestaltungsfreiheit im Einzelfall zu eröffnen.

Bebauungsdichte und Geschoßzahl

Entsprechend der bereits oben genannten Zielsetzung einer Verdichtung der Bebauung wurde die zulässige Geschoßflächenzahl bzw. Grundflächenzahl in der Regel auf die nach der BauNVO zulässige Höchstgrenze angehoben. Die zulässige Geschoßzahl auf dem Grundstück 4483/9 wurde um ein Geschoß erhöht. Hier soll ein optisch wirksamer Abschluß der rückwärtigen Bebauung erreicht werden.

Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen für die Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

Neuenburg am Rhein, den 22. Juni 1984



Schweinlin
Schweinlin
Bürgermeister

Zugehörig zur Genehmigung/~~Änderung~~
des Bebauungsplanes/~~Flächennutzungs-~~
planes.

Freiburg, den 28. FEB. 1985
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



gez. Glaeser
Bezl. Ramminger

