

1 ALLGEMEINES

1.1 ANLAß, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Planung dient der Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken für den Wohnungsbau im Stadtteil Grißheim der Stadt Neuenburg am Rhein. Aufgrund der Nachfrage bauwilliger ortsansässiger Bürger/Innen will die Stadt Neuenburg am Rhein im Stadtteil Grißheim ein Allgemeines Wohngebiet ausweisen. Auslöser für das Planungsverfahren war eine Bauanfrage im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 223.

Das grundlegende Ziel des Bebauungsplans „Nördlich Oberer Sichlingweg“ ist im Sinne der Vorschriften des BauGB die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Der Plan wird mit dem Ziel aufgestellt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine der vorgegebenen Situation angemessene, inhaltlich abgestimmte städtebauliche Konzeption zu schaffen, die insbesondere funktionale, baulich-gestalterische, verkehrliche und landschaftsökologische Aspekte umfaßt.

Dabei gilt es folgende konkrete Planungsziele abzusichern:

- Eine sinnvolle Grundstücksneuordnung zwecks Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung durch die Ausweisung optimal bebaubarer und auch für junge Familien finanzierbarer Parzellen.
- Eine ordnungsgemäße flächen- und kostensparende Erschließung des Gesamtgebietes.
- Die Verwirklichung einer an der baulich-landschaftlichen Umgebung orientierten städtebaulichen Struktur, wobei insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, die Ausrichtung der Baukörper, die Höhenentwicklung, die Einbindung in die Bestandssituation und die bauliche Gestaltung der Baukörper zu berücksichtigen sind.
- Die Erhaltung und Sicherung der Teile der rückwärtigen dörflichen Hausgärten, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind.
- Die Schaffung eines harmonischen Übergangs zwischen Bebauung und offener Landschaft durch angemessene Eingrünung des Ortsrandes.

1.2 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Grißheim. Im Westen und Norden schließt es an die bestehende Bebauung an. Nach Osten und Süden öffnet sich das Gebiet zur freien Landschaft. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil. Die Topographie ist im wesentlichen eben. Östlich schließt sich der Außenbereich mit ackerbaulich genutzten Flächen an.

2 PLANUNGSVERFAHREN

2.1 Vorgehensweise

Erste Vorentwürfe für das Gebiet „Nördlich Oberer Sichlingweg“ stammen bereits vom Oktober 1993. Seitdem wurde mit zahlreichen Varianten, Gesprächen und Informati-

onsveranstaltungen und in der Zusammenarbeit zwischen Stadt, Eigentümern/Innen, Stadtplanern und der Landsiedlung Baden-Württemberg eine konsensfähige Entwurfslösung gesucht.

In der Informationsveranstaltung vom 25.01.1996 wurde ein Entwurf entwickelt, den 15 Grundstückseigentümern/Innen als positiv bewerteten. Den ablehnenden 4 Grundstückseigentümern/Innen wurden Abstimmungsgespräche angeboten, um den Entwurf weiterzuentwickeln.

Seit dieser Zeit wurde in vielen Gesprächen zwischen Eigentümern, Stadtverwaltung und Landsiedlung an tragfähigen Lösungen und Kompromissvorschlägen gearbeitet. Da eine Umlegung im Einvernehmen mit allen Grundstückseigentümern als Ziel anvisiert wird, wurden in Einzelgesprächen mit den betroffenen Grundstückseigentümern/Innen so lange verhandelt bis nun als Ergebnis dieser Arbeit im Februar 1998 der Entwurf einer Umlegungskarte von der Landsiedlung Stuttgart vorgelegt werden konnte. Damit war ein Entwicklungsstand erreicht, auf dessen Grundlage die förmliche Offenlage des Bebauungsplans nach BauGB durchgeführt wurde.

2.2 Verfahrensdaten

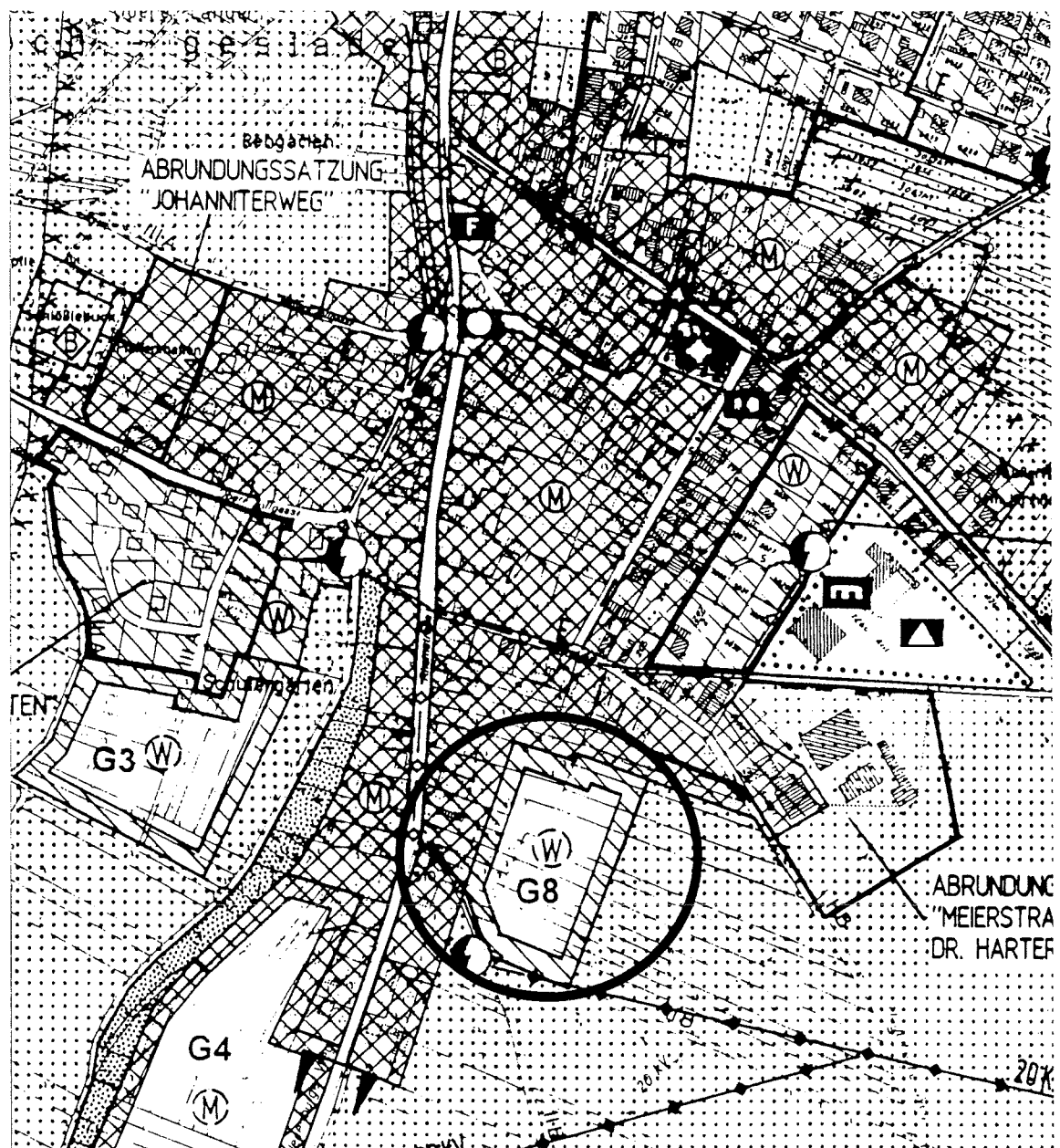
- 21.03.1994 *Gemeinderat:*
Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan „Nördlich Oberer Sichlingweg“.
- 25.01.1996 Bürgerversammlung, Grundstückseigentümerversammlung
- 02.09.1996 *Ausschuß für Umwelt und Technik (ASUT):*
Vorberatung und Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans „Nördlich Oberer Sichlingweg“.
- 30.09.1996 *Gemeinderat:*
Billigung des Entwurfs und Beschluß der Frühzeitigen Beteiligung der Bürger/Innen und der Träger öffentlicher Belange .
- 02.12.1996-
02.01.1997 *Verfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB:* Frühzeitige Beteiligung der Bürger/Innen im Rahmen einer Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
- 26.02.1998 Im Ortschaftsrat Grißheim werden die Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung behandelt und der Offenlageentwurf gebilligt.
- 09.03.1998 *Ausschuß für Umwelt und Technik*
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung. Beschluß der Offenlage des Bebauungsplans.
- 23.03.1998 *Gemeinderat:*
Beschluß über die Bedenken und Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung. Beschluß der Offenlage des Bebauungsplans.
- 14.04.1998-
14.05.1998 *Verfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB:*
Beteiligung der Bürger/Innen und der Träger öffentlicher Belange (09.04. - 20.05.1998) im Offenlageverfahren.
- 27.07.1998 *Gemeinderat:*
Beschluß über die Bedenken und Anregungen aus der Offenlage. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan als Satzung.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein, der sich zur Zeit in der Aufstellung befindet (Stand: März 1998), ist die betreffende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist daher anzunehmen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplanentwurf

Maßstab 1 : 5.000



4 BEBAUUNG

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Das gesamte Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.1.2 Um dem Erfordernis nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden einerseits und der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken andererseits gerecht werden zu können, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 als Höchstwerte festgesetzt.

4.2 Ausschluß und Einschränkung der allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Im WA werden von den nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Nrn. 2 bis 5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

Während der Ausschluß der Gartenbaubetriebe im Plangebiet durch die große Flächeninanspruchnahme solcher Einrichtungen motiviert ist, werden Tankstellen, Verwaltungsanlagen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen durch Ziel- und Quellverkehr ausgeschlossen.

Diese Beschränkung wurde festgesetzt um die planerische Zielvorstellung mit beabsichtigter Gebietscharakteristik zu sichern, und um die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen pro Grundstück zu beschränken.

4.3 Bauweise

Entgegen dem ersten Entwurf, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt waren, wird im Allgemeinen Wohngebiet nun die offene Bauweise festgesetzt, um auch auf die Nachfrage von Reihenhäusern, die immer noch die günstigste Art der Einfamilienhäuser darstellen, reagieren zu können. Eine der Ortsrandlage entsprechende lockere Bebauung wird durch die Unterteilung der Baufenster gewährleistet, da somit keine geschlossenen Bauriegel entstehen können. Mit der offenen Bauweise kann am flexibelsten auf zukünftige Entwicklungen und Wohnwünsche reagiert werden. Dieses Angebot an Wohnformen entspricht auch den in der Abstimmung mit den Grundstückseigentümern/Innen ermittelten Wohnwünschen.

4.4 Beschränkung der Vollgeschosse, Höhen und der Zahl der Wohnungen

Im gesamten Plangebiet sind pro Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihnhaus) max. 2 Wohneinheiten bei maximal 2 Vollgeschossen zulässig. Diese Beschränkung wurde aufgenommen um Mehrfamilienhäuser, die nicht der dörflichen Struktur der umgebenden Bebauung entsprechen würden zu verhindern und um gleichzeitig die Zahl der notwendigen Stellplätze und das Verkehrsaufkommen gering zu halten.

Die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse und der Trauf- und Firsthöhen wurde vorgenommen, um ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild, und ein in die bestehende Bebauung und die Landschaft eingepaßtes Wohngebiet zu gewährleisten. Bis auf das Baufenster direkt an der Rheinstraße wird eine Traufhöhe von 6,50 m zugelassen. An der Rheinstraße soll entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung nur eine Traufhöhe von 4,50 m zulässig sein.

4.5 Anordnung von Garagen und Stellplätzen

Die Festlegung der Garagen-, Carport- und Stellplatzstandorte auf die Bereiche zwischen Straße und hinterer Gebäudeflucht wurde zwecks Sicherung zusammenhängender Gartenbereiche vorgenommen. Um diese Regelung auch für Eck-Grundstücke anwenden zu können wurde bestimmt, daß in diesen Fällen die Straße maßgebend ist, von der die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Mit dieser Regelung sind ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung der Fahrzeuge auf dem Grundstück und auch zum Nachweis der erhöhten Stellplatzzahl möglich.

4.6 Bauliche Gestaltung

4.6.1 Dächer

Im ländlichen Raum hat sich aus bauphysikalischen und baukonstruktiven Gründen als traditionelle Dachform das Satteldach mit Dachüberstand und brauner oder roter Ziegeleindeckung entwickelt.

Um die neuen Gebäude am Ortsrand in ein dem ländlichen Raum entsprechendes Ensemble einzubeziehen, werden 30°-45° geneigte Satteldächer bzw. abgewalmte Satteldächer mit Dachüberstand festgesetzt.

Wellfaserzement und Dachpappe sind als Eindeckmaterialien nicht zugelassen, weil sie nicht der ortstypischen kleinformatigen Struktur der Dacheindeckungen entsprechen.

4.6.2 Stellplätze und Garagen

Freistehende Garagen und an das Hauptgebäude angebaute Garagen müssen ein Satteldach erhalten, um eine angestrebte gestalterische Einheit zu erreichen und um die negative visuelle Wirkung freistehender Flachdachgaragen zu vermeiden. Als Ausnahme können Flachdachgaragen mit Dachbegrünung hergestellt werden.

5 GRÜNORDNUNG

5.1 Erhaltung privater Gärten

Ein Großteil der noch unbebauten Flächen wird als private Grünfläche dauerhaft gesichert. Hierbei handelt es sich um die an die bestehende Bebauung entlang der Rheinstraße östlich anschließenden privaten Grün- und Gartenflächen, die von der älteren Bausubstanz in das neue Siedlungsgebiet überleiten und deren Erhalt ausdrücklicher Wunsch der Eigentümer/Innen ist. Diese Grünbereiche bleiben daher für das Landschaftsbild, die Arten- und Biotopvielfalt, den Boden und den Wasserhaushalt sowie die Klima- und Luftverbesserung erhalten. Für die bisher unbebauten Bereiche des Plangebietes, die planungsrechtlich erstmals für eine Bebauung vorbereitet werden, wird das Vorhandensein eines Eingriffs angenommen und die entsprechenden ausgleichenden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

5.2 Allgemeines

Nach der Neufassung des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar.

Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes (Eingriff) zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 (6) BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB im Bebauungsplan zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen sind. Dabei sind die Darstellungen der Landschafts- und Grünordnungspläne zu berücksichtigen. Diese Regelung gilt nach § 8 (6) BNatSchG nicht für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Gemäß § 8 (2) Satz 1 BNatSchG ist das Vermeidungsgebot das prioritär zu behandelnde Gebot und muß bei allen Varianten der o.g. Bauleitplanungen angewendet werden.

Grundsätzlich sind unvermeidbare Beeinträchtigungen (Eingriffe) möglich in den Bereichen:

- Arten- und Biotopschutz,
- Boden/Wasserhaushalt,
- Landschaftsbild,
- Klima und Luft.

5.3 Ausgleichende Maßnahmen im Plangebiet

Da das Plangebiet bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umfaßt, können durch die neue Wohnbebauung Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes erwartet werden. Um negative Folgen des Eingriffs zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen, sind die nachfolgend beschriebenen Einzelmaßnahmen festgesetzt worden.

5.3.1 Landschaftsbild:

Das Plangebiet grenzt im Westen und Norden an die vorhandene Bebauung an. Deshalb wurde durch die Begrenzung der Traufhöhen und durch die Begrenzung der Anzahl der Geschosse eine Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild vollzogen. Im östlichen und südlichen Bereich soll das flächenhafte Pflanzgebot auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Ortsrandbegrünung beitragen, so daß ein fließender Übergang von der Ortsrandbebauung zur Kulturlandschaft gegeben ist. Auch die festgesetzte lockere Bauweise in Form der offenen Bauweise soll zur Einpassung in das Landschaftsbild beitragen.

5.3.2 Arten- und Biotopschutz:

Der bisher ackerbaulich genutzten Fläche kommt im Bereich des Arten- und Biotopschutzes nur eine geringe Bedeutung zu. Hier ist davon auszugehen, daß die vorgesehene Durchgrünung des Plangebiets und das Anlegen von Hausgärten mit Bäumen, Sträuchern und Hecken gegenüber dem heutigen Zustand eine ökologische Aufwertung bedeuten.

Ergänzende Pflanzgebote und die Vorschrift, je 300 m² Grundstücksfläche einen hochstämmigen Obst- oder Laubbaum zu pflanzen, sollen insgesamt eine angemessene Durchgrünung und Gliederung des Plangebiets gewährleisten. Im Anhang der Bebauungsvorschriften sind hierzu Pflanzempfehlungen zu finden. Die Pflanzempfehlungen sind als Anhalt zu verstehen.

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 11

5.3.3 Boden/Wasserhaushalt:

Die Bebauung einer unversiegelten Fläche stellt immer einen Eingriff in die Struktur des Bodens dar und hat darüber hinaus durch die entstehende Versiegelung Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Um diese Eingriffe in den Boden bzw. den Wasserhaushalt auszugleichen bzw. zu mindern, werden Verkehrsflächen so sparsam wie möglich dimensioniert. Durch die Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungsmaterialien bei Wegeflächen, Zufahrten und Stellplätzen soll eine geringstmögliche Versiegelung des Bodens angestrebt werden. Hierfür sind entweder Rasenfugenpflaster oder andere wasserdurchlässige Pflastermaterialien zu verwenden.

Um die Kanalisation zu entlasten, den Wasserhaushalt zu schonen und die Grundwasserneubildung zu fördern wurde festgesetzt, daß die im Plangebiet anfallenden Oberflächenwässer zur Versickerung zu bringen sind.

Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen in straßenparallele Versickerungsgräben entwässert werden. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist einer Versickerung über belebte Bodenschichten oder Rasenmulden zuzuführen. Wenn eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen werden kann, ist auch eine Ableitung auf angrenzende unbebaute Flächen erlaubt. Dieses Vorgehen fördert die Neubildung von Grundwasser und mindert den allzu raschen Direktabfluß in das Entwässerungssystem (Hochwasserschutz an der „Quelle“). Anstatt der sofortigen Versickerung ist auch das Sammeln von Regenwasser z.B. in Zisternen für die Gewinnung von Brauchwasser und die verzögerte Versickerung z.B. durch Gartenbewässerung möglich.

6 LANDWIRTSCHAFT

Im Umkreis des Plangebietes bestehen mehrere landwirtschaftliche Betriebe. Es handelt sich in einem Fall um einen Pferdehof; bei den etwas entfernter liegenden Anwesen werden hauptsächlich Kühe gehalten. Daher wurde hinsichtlich der Beurteilung der Abstände zwischen Wohngebiet und landwirtschaftlichen Betrieben eine Stellungnahme des Emissions- und Stallklimadienstes (ESKD) beim Regierungspräsidium angefordert, die zu dem Ergebnis kommt, daß die errechnete Mindestabstände (Meierstr. 10, 146 m; Meierstr. 11, 57 m; Oberer Sichlingweg 102, 95 m) und der Immissionsschutz eingehalten wird. Daher ergeben sich auf der Grundlage der zurückgestellten VDI Richtlinie 3473 derzeit keine Nutzungskonflikte.

Die Tierhaltungen aller drei Betriebe gelten als emissionsarm. Bei einer Umstellung auf emissionsstärkere Wirtschaftszweige oder wenn sich das Siedlungsgebiet über das jetzige Baugebiet hinaus entwickeln würde, könnten die Abstände unter Umständen unterschritten werden. Der in der Planzeichnung angedeutete Straßenfortsatz ist lediglich als Zukunftsoption zu sehen. Um planerisch anzudeuten, daß die Straße auch mittelfristig nicht weitergeführt werden soll, wird sie durch die Ausweisung öffentlicher Grünfläche eingeeengt. Damit soll angedeutet werden, daß sich die weitere Siedlungstätigkeit zunächst nicht in Richtung vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe vollzieht. Bei einer Siedlungserweiterung sind im notwendigen Bebauungsplanverfahren die Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung erneut einer Abwägung zu unterziehen. Sollte tatsächlich einer der Betriebe von emissionsarmer Tierhaltung auf emissionsstärkere Wirtschaftszweige (Schweine, Hühner) erweitern wollen, so wäre er weniger durch das geplante Baugebiet in seiner Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt als vielmehr durch die schon bestehende Wohn-

bebauung in der östlichen Meierstraße, im Meiergarten oder der südlichen Rheinstraße.

Bei der Ermittlung des Standortes wurden alle Belange ausreichend abgewogen. Alternativflächen für Wohngebiete sind in Grißheim nicht ohne weiteres zu finden. Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung mußten bereits mehrere Bauflächen aus landschaftsplanerischen und ökologischen Gründen (z.B. Flächen G 1, G 2), aber auch wegen Konflikten mit landwirtschaftlichen Erfordernissen (z.B. G 7 „Ortskern-Nord“ oder G 6 „Außerhalb Friedhof“) aus der Fortschreibung herausgenommen werden. Das Bebauungsplanverfahren „Nördlich Oberer Sichlingweg“ wurde aufgrund der Bauwünsche einiger Anlieger der Rheinstraße begonnen, die in den rückwärtigen Hausgärten Wohngebäude für Familienangehörige errichten wollen. Darüber hinaus sollte in einem großteils noch landwirtschaftlich geprägten Ort wie Grißheim im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme, ein dörfliches Nebeneinander von Nutzungen durchaus möglich sein, zumal es sich in allen drei Fällen ohnehin um emissionsarme landwirtschaftliche Betriebe handelt.

7 VERKEHR

7.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über den Oberen Sichlingweg an die Rheinstraße (Landesstraße 134) und die überörtlichen Verkehrswege angebunden.

7.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, für die verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen sind, um eine ruhige Wohnlage zu gewährleisten. Der Verlauf der Stichstraße ergab sich aus der Abstimmung der Landsiedlung Baden-Württemberg mit den Grundstückseigentümern/Innen.

Um im innerörtlichen Verkehr Fußgänger und Radfahrer zu fördern und das Plangebiet mit dem Zentrum und dem östlichen Ortsteil zu verbinden wurde ein 2,5 m Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zwischen dem Spielplatz und der Meierstraße aufgenommen. Hier soll ein mit einem Zaun eingefriedeter Fußweg entstehen.

Um die weitere Zugänglichkeit der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten ist am östlichen Rand des Plangebiets ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer vorgesehen.

Parkierungszonen

Um möglichst viel Verkehr aus der Stichstraße herauszuhalten und Kinderspiel und Kommunikation im Straßenraum zu ermöglichen sollen im öffentlichen Bereich dieser Straße lediglich an der Wendepalte Parkplätze hergestellt werden.

7.3 Lärmgutachten

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Planungsbereich wurden an insgesamt 8 repräsentativen Aufpunkten die Immissionspegel für Tag- und Nachtzeiten ermittelt.

Maßgebend für die Ermittlung der Lärmbelastungswerte sind die Emissionspegel der L134 sowie ein landwirtschaftlicher Verkehr auf dem oberen Sichlingweg von maximal zwei PKW's und fünf LKW's pro Stunde am Tag und ein PKW sowie fünf LKW's pro Stunde in der Nacht.

Ergebnis des Gutachtens ist, daß insbesondere in der Nacht an fast allen Aufpunkten, gravierend allerdings nur am bestehenden Gebäude in der Rheinstraße die Richtwerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht überschritten werden.

Am Gebäude an der Rheinstraße sind passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der Lärmschutzklasse (Lärmpegelbereich) IV notwendig, bei allen anderen Baufenstern wird der Lärmpegel der Klasse II nicht überschritten.

Da die resultierenden Schalldämmmaße der Klassen I und II durch die Mindestanforderungen des Lärm- und Wärmeschutzes an Aussenbauteile gesichert sind, wurde die Lärmschutzklasse nur für das Baufenster des Gebäudes an der L134 in die Planzeichnung eingetragen.

7.4 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen im Innenbereich sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muß, wobei unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze ein Stellplatz je Wohnung nicht ausreicht. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Nördlich Oberer Sichlingweg“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

7.4.1 Verkehrliche Gründe

Diese Festsetzung ist notwendig, da die Zielsetzungen der neuen Landesbauordnung die Verhältnisse im ländlichen Raum leider nur unzureichend berücksichtigen. Im Verkehrsentwicklungskonzept der Stadt Neuenburg am Rhein wurde festgestellt, daß sich das ÖPNV-Angebot am Maß der Mindestversorgung orientiert. Dies gilt insbesondere für die kleineren Stadtteile wie z.B. Grißheim. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt nur mit einer Buslinie (SWEG-Linie 111). Ein Radverkehrsnetz innerhalb der Stadtteile besteht nur lückenhaft. Die Radwegebeziehungen werden zudem erschwert durch die Entfernung (ca. 7 km) zum Kernort Neuenburg. Der öffentliche Personennahverkehr und der Radverkehr können daher allenfalls dazu beitragen, den Kfz-Verkehr zu reduzieren, sind aber nach Leistungsfähigkeit und Ausbauzustand nicht geeignet, das Auto ganz zu ersetzen.

Insofern erfordert die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr weiterhin die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, daß die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muß.

7.4.2 Städtebauliche Gründe

Die städtebaulichen Ziele beinhalten auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. In diesem Sinne ist beabsichtigt den Flächenverbrauch für die Erschließung zu minimieren und nur in geringem Umfang Parkflächen im öffentlichen Raum vorzusehen.

Im Bereich des geplanten Erschließungsstichs soll außerdem den Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher

nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt sein, sondern auch als verkehrsberuhigte Aufenthaltsbereiche, Spielbereiche für Kinder und Kommunikationsräume dienen.

8 VER- UND ENTSORGUNG

8.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt über den Eigenbetrieb Wasserversorgung der Stadt Neuenburg am Rhein.

8.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung der Stadt Neuenburg am Rhein garantiert. Der Anschluß erfolgt an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Sulzbach.

8.3 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung wird i.d.R. durch die Badenwerk AG vorgenommen. Es wird darauf hingewiesen, daß der Einsatz von alternativen Energietechniken (z.B. Solar-energie) ausdrücklich erwünscht ist. Zu diesem Zweck wurde auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet.

8.4 MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald vorgenommen.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des Geltungsbereichs	ca. 1,82 ha
davon Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 1,07 ha
Verkehrsfläche inkl. Parkplatz	ca. 0,22 ha
Grünflächen öffentlich	ca. 1050 m ²
Grünflächen privat	ca. 0,41 ha
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	ca. 640 m ²
Trafostation	ca. 43 m ²

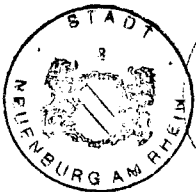
10 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Straßen/Verkehrsanlagen	ca. 417.000,- DM
Wasserversorgung	ca. 160.000,- DM
Kanalisation	ca. 295.000,- DM
öffentl. Grünflächen	ca. 50.000,- DM

11 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung der Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen notwendig.

Neuenburg am Rhein, den **27.07.98**



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Körber • Barton • Fahle

DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN

SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG

TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Körber'.

Der Planverfasser

Anzeige bestätigt

Freiburg, den 13. Okt. 1998
Landrath Herr W. Brenneisen



Brenneisen