



STADT NEUENBURG AM RHEIN

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Schulergärten" im Stadtteil Gribheim

Der Bebauungsplan umfaßt am südwestlichen Rand der vorhandenen Bebauung im Tiefgestade des Stadtteils Gribheim Flächen im Gewann Schulergärten südlich der Zollstraße.

Entlang der Zollstraße und des teilweise ausgebauten Weges "Schulergärten" ist im Laufe der Zeit eine ungeplante Bebauung entstanden.

Nachdem die Erschließungsgebiete im Nord-Osten des Stadtteils Gribheim nahezu vollständig aufgefüllt sind, sollen die notwendigen Bauflächen im Gewann Schulergärten geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die planerischen Voraussetzungen für eine geordnete Weiterentwicklung der dort bereits vorhandenen Bebauung geschaffen werden.

In das Plangebiet einbezogen ist die vorhandene Bebauung westlich des Weges "Schulergärten", da dieser weiter ausgebaut werden muß und in diesem Zusammenhang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Bebauung der durch diesen Weg erschlossenen Flächen geschaffen werden sollen. Die Zollstraße ist bis etwa zur Straßenachse einbezogen. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch einen Feldweg, der in seiner Funktion nicht geändert werden soll.

Umfang und Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2,0 ha. Davon entfallen auf Verkehrsflächen ca. 3.000 m² und auf Wohn-, Misch- und Dorfgebiete ca. 17.000 m². In dem Bebauungsplangebiet können etwa 19 zusätzliche Häuser untergebracht werden.

Geplante Nutzung und Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet dargestellt mit Ausnahme des nördlichen Teils östlich des Weges "Schulergärten", der als Mischbaufläche dargestellt ist. Das Bauland ist im Bebauungsplan entsprechend als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet ausgewiesen. Die vorhandene Bebauung

wird entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung berücksichtigt und gleichzeitig das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine überwiegende Wohnbebauung zu schaffen. Westlich der Einmündung des Weges "Schulergärten" in die Zollstraße befindet sich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Um den Bestand des Betriebes zu sichern, ist diese Fläche als Dorfgebiet ausgewiesen. Im Süd-Osten reicht die Baufläche etwa 30 m über die im Flächennutzungsplan dargestellte Grenze hinaus. Hier bildet eine alte Kiesgrube die Grenze, die auch langfristig kaum überschritten werden kann. Die nördlichen Teile der Grundstücke Nrn. 4611 bis 4617, die im Flächennutzungsplan für die landwirtschaftliche Nutzung dargestellt wurden, sind in der Breite etwa eines Baugrundstückes als 'allgemeines Wohngebiet' ausgewiesen. Damit wird den Möglichkeiten einer rationellen Erschließung gefolgt.

Bebauung

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes entspricht in ihren älteren Teilen der in Grißheim häufigen Form des Grenzanbaus mit offenen Höfen. Dabei entstehen Bauformen, die ihrem äußeren Erscheinungsbild der Doppelhausbebauung entsprechen. Die neuere Bebauung folgt weitgehend dem Typus des freistehenden Hauses. Da die vorhandene Bebauung sich ohne Änderung in die neue Bebauung einfügen soll und umgekehrt und weil die örtliche Nachfrage dem entspricht, sind Einzel- und Doppelhäuser als zulässige Bebauung vorgeschrieben.

Die Geschößzahl ist westlich des Weges "Schulergärten" auf eins beschränkt. Das entspricht der dort vorhandenen Bebauung. Der Ortsrand soll durch eine möglichst einheitliche Gebäudehöhe eine klar ablesbare Form erhalten.

Östlich des Weges "Schulergärten" ist die vorhandene Bebauung ein- und zweigeschossig. Hier ist dementsprechend die maximale Geschößzahl auf zwei festgesetzt.

Als Dachform ist das ortsübliche Satteldach vorgeschrieben. Die Dachneigung ist auf den Bereich von 25° bis 45° begrenzt. Damit ist wahlweise ein Teilausbau des Daches möglich.

Die Stellung der Baukörper und die Firstrichtung sind so festgelegt, daß der Ortsrand in diesem Bereich eine einheitliche Gestaltung erfährt. Soweit sich daraus keine Einschränkung ergibt, erlaubt die Firstrichtung eine weitgehende Ausnutzung der Sonnenenergie.

Erschließung

Die Erschließung des Gebietes kann nur über die als K 4741 gewidmete Zollstraße erfolgen. Der Weg "Schulergärten" muß infolge der neuen

Bedeutung verbreitert werden. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung erfolgt die Verbreiterung im nördlichen Abschnitt auf der Ostseite und im Süden auf der Westseite. Im Bereich der Straßeneinmündung in die Zollstraße sind freizuhaltende Sichtflächen entsprechend der Anfahrtsichtweite festgesetzt. Ebenso ist die Ein- bzw. Ausfahrt im Bereich der Straßeneinmündung aus Sicherheitsgründen nicht zulässig.

Erschließung und Kosten

Die Erschließungsanlagen sind zu einem geringen Teil vorhanden. Der Ausbau entsprechend des örtlichen Standards ist erforderlich. Die Kosten dafür betragen etwa DM 466.000,--, die sich wie folgt aufgliedern:

Straßenbau	DM 230.000,--
Wasserversorgung	DM 60.000,--
Entwässerung	DM 120.000,--
Hausanschlußkosten	DM 26.000,--
Straßenbeleuchtung	DM 30.000,--
Gesamt	DM 466.000,-- =====

Die Finanzierung erfolgt über den Gemeindehaushalt unter Berücksichtigung der Anliegerbeiträge.

Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren ist zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich.

Neuenburg am Rhein, den 29. August 1986



Schweinlin
Schweinlin
Bürgermeister



STADT NEUENBURG AM RHEIN

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes "Schulergärten"
durch Gemeinderatsbeschluß vom 27.11.1987

Der Bebauungsplan "Schulergärten" der Stadt Neuenburg am Rhein umfaßt im Süd-Osten Teile der Flurstücke-Nrn. 4611-4615 und 4617. Auf den hier vorgesehenen Baugrundstücken sind Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen. Dabei ist für die rückwärtige Bebauung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen. Bei der Vorbereitung der Umlegung ergibt sich eine unverhältnismäßig hohe Belastung für die hinteren Grundstücke. Der Gemeinderat hat daher beschlossen, die Teilflächen der Flurstücke-Nrn. 4613-4615 und 4617 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. Öffentliche Interessen stehen dem nicht entgegen. Die Wohnbaufläche verringert sich dadurch um 1585 qm.

Neuenburg am Rhein, den 2. Oktober 1987

Schweinlin

Schweinlin

Bürgermeister

