

07.12.1992

**BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein
"Zienken, Unterm Dorf I" im Gewann "Kleegärtle"**

1. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS

- 1.1. Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Zienken der Stadt Neuenburg am Rhein, östlich der Landesstraße L 134 und nördlich des alten Ortskerns. Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung in der Planzeichnung. Das Plangebiet ist im wesentlichen eben.

2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

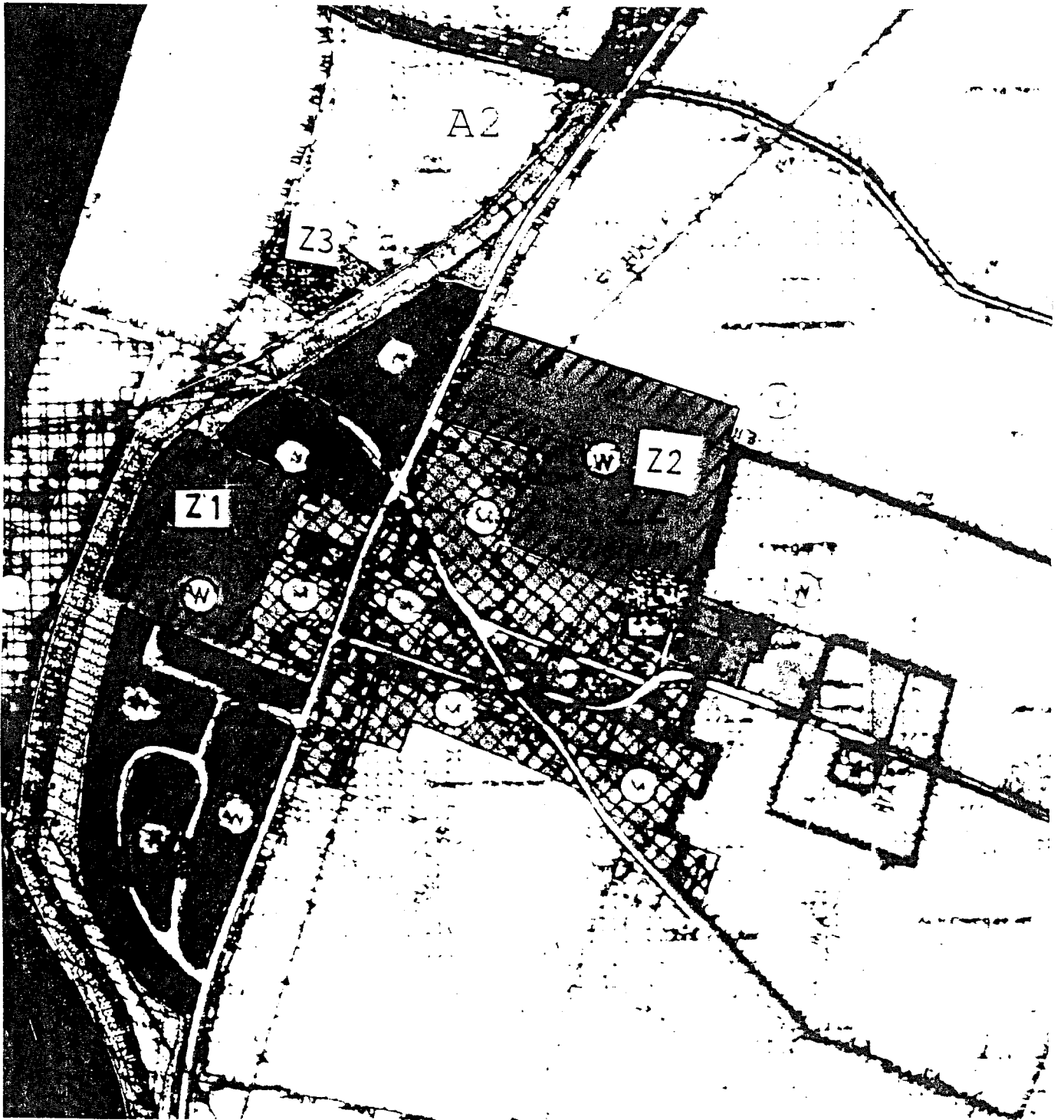
- 2.1. Im Ortsteil Zienken sind durch die lebhafte Bautätigkeit in den letzten Jahren keine Reserven mehr an verfügbaren Baugrundstücken vorhanden. Mit dem Bebauungsplan soll die weiter anhaltende Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau befriedigt werden.
- 2.2. Im Rahmen der letzten Flächennutzungsplan-Fortschreibung ist die Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand von Zienken unter der Voraussetzung genehmigt worden, daß eine Bebauung in zwei Abschnitten erfolgt.
- 2.3. Mit dem Bebauungsplan wird nun der erste Erschließungsabschnitt vorbereitet.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

- 3.1. Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Teil des Planungsgebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Es handelt sich dabei um die einzige noch nicht erschlossene Wohnbaufläche im Ortsteil Zienken. Eine künftige Erweiterung der Wohnbauflächen im Ortsteil Zienken erscheint möglich im Anschluß an dieses Teilgebiet sowie am südöstlichen Ortsrand. Aus diesem Grunde soll im Bebauungsplan die Erschließung für ein weiteres Wohngebiet offen gehalten werden. Der jetzige Bebauungsplan beschränkt sich jedoch, abgesehen von einer geringfügigen grundstücksbedingten Ab- rundung im Bereich des Flurstücks 1472, auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen.
- 3.2. Der südwestliche, teilweise bebaute Teil des Plangebiets entlang der L 134 und der Hühelheimer Straße ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.
- 3.3. Ein noch bestehender landwirtschaftlicher Betrieb liegt angrenzend an das Plangebiet an der Hühelheimer Straße (Grundstück Flst. Nr. 57). Die Grundstücke an der Hühelheimer Straße gehören zum alten, dörflich geprägten Ortskern. Die in den Bebauungsplan einbezogenen Grundstücke nördlich der Hühelheimer Straße werden daher als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein
"Zienken, Unterm Dorf I" im Gewann "Kleegärtle"

3.4. Flächennutzungsplan-Ausschnitt M. 1 : 5000



BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein
"Zienken, Unterm Dorf I" im Gewann "Kleegärtle"

- 3.5. In die Dorfgebietsausweisung wird nördlich der Straße A-B, im Anschluß an einen dort ansässigen Handwerksbetrieb, eine Grundstückstiefe mit einbezogen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.
- 3.6. Der Bebauungsplan entspricht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes und ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geringfügige Erweiterung im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 1472 und die Festsetzung von Teilen der Wohnbaufläche als Dorfgebiet ergeben sich aus den vorgegebenen Grundstücksgrenzen und der tatsächlichen baulichen und strukturellen Entwicklung im Plangebiet.
- 3.7. Eine Berichtigung der Abweichungen zum Flächennutzungsplan kann anläßlich der zur Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen notwendig werdenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden.

4. BEBAUUNG

4.1 Bestehende Nutzungen

- 4.1.1. Die unbebauten Flächen im Plangebiet werden bisher überwiegend als Nutzgärten oder landwirtschaftlich genutzt.
- 4.1.2. Im Plangebiet befindet sich auf den Grundstücken Flst. Nrn. 68 und 69 ein Schreinereibetrieb, der vom Gewerbeaufsichtsamt aufgrund der vorhandenen betriebstypischen Einrichtungen als wesentlich störend im Sinne der Baunutzungsverordnung eingestuft wird. Weil es sich um einen verhältnismäßig kleinen Schreinereibetrieb handelt und eine wesentliche Erweiterung am vorhandenen Standort nach Angabe des Betriebsinhabers nicht beabsichtigt ist, wird aus Gründen des Immissionschutzes eine Ausweisung als Dorfgebiet (MD) im Einwirkungsbereich von ca. 30 m als ausreichend beurteilt.
- 4.1.3. Dem bestehenden landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb auf den südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücken trägt die Ausweisung von Dorfgebiet im Anschlußbereich Rechnung. Die bewirtschafteten Flächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, können aber in einem weiteren Verfahren erschlossen werden. Eine Wohnbebauung ist auf diesen Flächen nach Aussage des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur in Freiburg nur möglich, wenn der Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes dies will und der Viehbestand wesentlich reduziert ist oder viehlos gewirtschaftet wird.

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein
"Zienken, Unterm Dorf I" im Gewann "Kleegärtle"

4.2. Städtebauliches Konzept

- 4.2.1. In Anlehnung an den erhaltenswerten dörflichen Charakter des Ortsteils Zienken sind überwiegend zweigeschossige Gebäude in Form von Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen und daneben zwei ebenfalls zweigeschossige Punkthäuser vorgesehen. Die Punkthäuser markieren den Einmündungsbereich der neuen Zufahrtsstraße in die Haupterschließungsstraße der Wohnbebauung. Zusammen mit den unterschiedlich festgesetzten Traufhöhen (4,50 bzw. 6,50) wird ein eigenständiges differenziertes Erscheinungsbild der einzelnen Wohnbereiche erzielt.
- 4.2.2. Die Gebäude mit einer Traufhöhe von 4,50 m entsprechen in ihrem Aussehen einer eingeschossigen Bebauung. Die "Zweigeschossigkeit" ergibt sich aus dem Begriff des Vollgeschosses in § 2 (5) der Landesbauordnung (LBO), wonach oberste Geschosse (=Dachgeschosse) dann als Vollgeschosse gelten, wenn die vorgeschriebene Höhe (2,30 m) auf mindestens 3/4 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses erreicht wird.
- 4.2.3. Mit dem Angebot verschiedenartiger Gebäudeformen können auch unterschiedliche Wohnbedürfnisse befriedigt werden. Während die Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen in erster Linie der Eigentumsbildung in Form von "Familienheimen" mit maximal 2 Wohnungen dienen, eignen sich die Punkthäuser auch für Eigentums- und Mietwohnungen. Die festgesetzten Baugrenzen lassen teilweise in Verbindung mit der offenen Bauweise auch wahlweise Einzelhäuser, Hausgruppen oder Doppelhäuser zu und können damit dem jeweiligen Bedarf angepaßt werden.

4.3. Art und Maß der geplanten Bebauung

- 4.3.1. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen ergeben sich aus den Vorgaben entsprechend der Aussagen zur Nr. 3 (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan) und Nr. 4.1 (bestehende Nutzungen).
- 4.3.2. Im Dorfgebiet (MD) sind - mit Rücksicht auf das angrenzende allgemeine Wohngebiet und zum Schutz des Wohnens im Dorfgebiet selbst - Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sind als flächenintensive Betriebsformen ebenfalls ausgeschlossen, da in dem kleinen Teilgebiet am Rande des Dorfkerns im Ortsteil Zienken derartige Betriebe den städtebaulichen Zielen zuwiderlaufen.
- 4.3.3. Nebenanlagen sollen dagegen im Dorfgebiet nicht über den nach § 14 (1) BauNVO zulässigen Umfang hinaus eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

**BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein
"Zienken, Unterm Dorf I" im Gewann "Kleegärtle"**

- 4.3.4. Die Geschößflächenzahl (GFZ) liegt mit 0,6 bis 0,8 innerhalb der nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzung. Die damit erreichbare Verdichtung trägt der Forderung in § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) Rechnung, mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen, berücksichtigt aber auch durch eine geringere Dichte in den Randbereichen die Lage des Gebietes im ländlichen Raum. Zusammen mit der für das gesamte Planungsgebiet geltenden offenen Bauweise und den festgesetzten Pflanzgeboten ist trotz der Dichte eine gute Durchlüftung und Begrünung des Gebiets sichergestellt.
- 4.3.5. Die Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden der Gebiete WA 2 bis WA 4 wird auf max. 2 beschränkt, um familiengerechte größere Wohnungen zu erhalten und die Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen und damit das Verkehrsaufkommen zu beschränken. Der Bedarf an Geschößwohnungen soll deshalb in kleinerem Umfang am Gebietseingang (WA1 und evtl. MD), in größerem Umfang im Kernort Neuenburg abgedeckt werden.
- Im gesamten Planungsgebiet gilt die offene Bauweise.
- 4.3.6. Die Festsetzungen zu den Garagen und Stellplätzen werden zur Sicherung einer Durchgrünung und Beruhigung des Gebiets, zur Vermeidung einer übermäßigen Bodenversiegelung und aus Gestaltungsgründen getroffen.
- 4.3.7. Der Festsetzung, wonach Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, liegt ein angemessener Spielraum innerhalb der Baugrenzen zugrunde. In die Gebäude einbezogene Garagen bleiben außerdem bei der Ermittlung der Geschößfläche unberücksichtigt.

5. GRÜNORDNUNG, SCHUTZFLÄCHEN, IMMISSIONEN

- 5.1. Die landschaftliche Einbindung des Planungsgebietes ist durch standortgerechte Bepflanzung an den Gebietsrändern zur freien Landschaft, auf den Grundstücken sowie entlang der Erschließungsstraßen und Fußwegeverbindungen sichergestellt.
- 5.2. 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 auf das notwendige Mindestmaß beschränkt und eine ansprechende Gestaltung dieser Flächen erreicht werden.
- 5.3. Die Bestimmungen zur Regenwassersammlung bzw. -versickerung von Dachflächen in den Hinweisen zielen darauf ab, die Abwasserkanalisation insgesamt zu entlasten, den

**BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein
"Zienken, Unterm Dorf I" im Gewann "Kleegärtle"**

Regenwasserabfluß in die Kanalisation bei Sturzregen zu verzögern und die Grundwasserneubildung zu fördern. Da es sich um Bestimmungen handelt, die in dieser Form auf der Grundlage des § 9 (1) BauGB nicht festsetzbar erscheinen, wurden diese Bestimmungen ebenso wie die Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes zum Wasserschutz, zum Schmutz- und Oberflächenwasser und zur Abfallwirtschaft als Hinweise in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Die aufgrund sonstiger Rechtsvorschriften übernommenen Bestimmungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

- 5.4. Die vorgesehenen Sichtdreiecke, eine abgerückte Bebauung (mindestens 10 m hinter der Straßenbegrenzungslinie) und Zufahrtsbeschränkungen nördlich der neuen Einfahrt in das Neubaugebiet bis zum Ortsrand gewährleisten die Verkehrssicherheit.
- 5.5 Zur Beurteilung der Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen liegt eine lärmtechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Beller Consult, Freiburg vor. Aus den Berechnungen ergibt sich, daß die baugebietsspezifischen Lärmschutz-Orientierungswerte bei den der L 134 nächstgelegenen West-, Nord- und Südfassaden um Werte bis zu 9 dB (A) überschritten werden.
- 5.6. "Aktive" Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden erscheinen nicht sinnvoll, da die negativen ortsgestalterischen Auswirkungen von abschirmenden Elementen aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht in diesem dörflichen Straßenraum nicht vertretbar sind. Ohnehin kann mit einer Verringerung des Fahrzeugaufkommens auf der L 134 nach einem eventuellen Bau einer Ortsumgehungsstraße gerechnet werden.
- 5.7. Es wird deshalb festgesetzt, daß durch geeignete bauliche ("passive") Maßnahmen an den Gebäudefassaden, bei denen eine Überschreitung der Orientierungswerte zu erwarten ist, sicherzustellen ist, daß der in das Gebäudeinnere übertragene Straßenverkehrslärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird.
- 5.8. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Flächen werden Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109, Tabelle 8, zugeordnet. Der jeweils für Gebäudeaußenteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen geforderte Wert der Luftschalldämmung ist in den textlichen Festsetzungen angegeben.
- 5.9. Die vollständige Untersuchung liegt im Rathaus der Stadt Neuenburg am Rhein zur Einsichtnahme bereit.

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein
"Zienken, Unterm Dorf I" im Gewann "Kleegärtle"

6. VERKEHR

- 6.1. Das Neubaugebiet muß unmittelbar an die L 134 angeschlossen werden, da kein anderer Straßenanschluß realisierbar ist.
- 6.2. Eine Fahrverbindung nach Süden zur Hügelheimer Straße bzw. zur Brunnengasse ist wegen der dort vorhandenen Bebauung nicht möglich. Auch der schmale Fahrweg zwischen Kirche und Friedhof, der gleichzeitig den Zugang zum Kindergarten und zur Schule darstellt, scheidet als Zufahrt zum Neubaugebiet aus und kann nur als Verbindung für Fußgänger und Radfahrer hergestellt werden.
- 6.3. Die innere Erschließung des Neubaugebiets erfolgt durch ein Straßensystem, das halbkreisartig an die neue Zufahrt angebundenen ist. Die beiden Straßenteile sind im östlichen Teil durch eine weitere Straße und im mittleren Teil durch eine schmale Wohnstraße miteinander verbunden. Zwei kurze Stichstraßen vervollständigen die Erschließung des Gebiets. Die Erschließung eines weiteren Bauabschnitts im östlichen Anschluß an das Planungsgebiet ist durch zwei bis an die Plangebietsgrenze geführte Straßen möglich.
- 6.4. Die Aufteilung der Parkzonen in Stellplätze, Baumstandorte und Grundstückszufahrten muß im Rahmen der Straßenplanung festgelegt werden.

7. VER- UND ENTSORGUNG

- 7.1. Das Gebiet wird an das örtliche Kanalnetz angeschlossen und in die sonstigen gemeindlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen einbezogen.

8. FOLGEEINRICHTUNGEN

- 8.1. Der Bedarf an Folgeeinrichtungen ist abhängig von der Bevölkerungsentwicklung. Im Planungsgebiet können etwa 70 Baugrundstücke gebildet werden. Der daraus zu erwartende Einwohnerzuwachs macht keine zusätzlichen Folgeeinrichtungen notwendig, sondern erleichtert eher die Sicherung der vorhandenen Einrichtungen.
- 8.2. Die Schule, ein Spielplatz und ein Kindergarten befinden sich im unmittelbaren Anschluß an das Planungsgebiet.
- 8.3. Im zentralen Bereich an Punkt B ist eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielmöglichkeiten vorgesehen.
- 8.4. Im Süden grenzt das Gebiet an die im Flächennutzungsplan vorgesehene Erweiterungsfläche des Friedhofs. Das Amt für Gewerbe- und Gesundheitsamtspolizei beim Landratsamt

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein
 "Zienken, Unterm Dorf I" im Gewann "Kleegärtle"

Breisgau Hochschwarzwald wurde am Verfahren beteiligt und hat keine Bedenken zur vorliegenden Planung erhoben. Aufgrund der derzeitigen Belegung des Friedhofs ist auf längere Sicht noch kein Bedarf für eine Erweiterung zu erkennen.

- 8.5. Die planungsrechtliche Sicherung der Erweiterungsfläche für den Friedhof und die Abgrenzung zur Bebauung auf den bisher noch landwirtschaftlich genutzten Flächen im westlichen Anschluß an den Friedhof bleibt einem späteren Verfahren vorbehalten.

9. **BODENORDNUNG**

- 9.1. Zur Verwirklichung der Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen notwendig.

10. **ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN**

10.1.	Straßenbau (incl. Beleuchtung)	ca.	585.000,--	DM
10.2.	Kanalisation	ca.	612.000,--	DM
10.3.	Wasserversorgung	ca.	342.000,--	DM
			=====	
10.4.	Summe	ca.	1.539.000,--	DM
			=====	

11. **FLÄCHENDATEN**

11.1.	<u>GESAMTFLÄCHE</u>		42.310	m ²
11.2.	<u>BRUTTOBAUFLÄCHE</u>		41.880	m ²
11.3.	<u>NETTOBAUFLÄCHE</u>		36.150	m ²
	davon:			
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	27.980	m ²	
	Dorfgebiet (MD)	8.170	m ²	
11.4.	<u>VERKEHRSFLÄCHEN</u>		5.730	m ²
	davon:			
	Geh- und Radwege	990	m ²	
	Straßen	3.830	m ²	
	Öffentliche Parkplätze	910	m ²	
11.5.	<u>GRÜNFLÄCHEN</u>		430	m ²
	davon:			
	Öffentliche Grünflächen	150	m ²	
	Spielplatz	280	m ²	

Neuenburg am Rhein 0 7. 12. 92



[Handwritten signature]

Schuster
Bürgermeister

– Angezeigt –
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 20. JULI 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



[Handwritten signature]

(Brenneisen)

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein
"Zienken, Unterm Dorf I" im Gewann "Kleegärtle"

12. ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000



Neuenburg am Rhein

28.06.93



[Handwritten signature]

Schuster
Bürgermeister

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 20. Juli 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



[Handwritten signature]

(Brenneisen)