

B e g r ü n d u n g

zur Satzung zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Steinenstadt der Stadt Neuenburg am Rhein für den Bereich "Kirchstraße/Hauptstraße/Maierhofstraße" (Abrundungssatzung)

Das abgegrenzte Gebiet entspricht den Anforderungen des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB).

Bei dem abzurundenden Bereich handelt es sich um Grundstücke, die auf dem Teil, der der Straße zugewandt ist, bebaut sind. Durch die Abrundungssatzung soll die Möglichkeit der Bebauung der rückwärtigen Grundstücke geschaffen werden.

Vorläufig werden durch die Stadt Neuenburg am Rhein keine Maßnahmen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche getroffen. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist eine Entwicklung der angrenzenden Fläche "Etzmatte" vorgesehen. Bei der Entwicklung dieser Fläche werden auch die abzurundenen Bereiche überprüft, die derzeit noch nicht erschlossen sind.

Der abzurundende Bereich wird als Dorfgebiet gemäß § 5 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt und kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Die Festsetzung zur Art der Nutzung orientiert sich sowohl an der Bestandssituation als auch an der möglichen künftigen Bebauung.

Die Weiterführung und Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes im abzurundenden Bereich soll gesichert werden.

Der Steinmetzbetrieb auf dem Grundstück Flst. Nr. 181 liegt bereits in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung. Eine Verträglichkeit zur benachbarten Wohnnutzung ist gegeben, da von dem Steinmetzbetrieb keine Emissionen, die das Wohnen wesentlich stören, ausgehen.

Durch die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) ist in diesem Bereich auch zukünftig ein verträgliches Nebeneinander von Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung gesichert.

Zulässig sind Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO. Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 - 9 BauNVO sind unzulässig. Die Gartenbaubetriebe werden aufgrund der großen Flächeninanspruchnahme und die Tankstellen aufgrund den damit verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen ausgeschlossen. Sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen nicht entstehen, da sie bereits schwerpunktmäßig an anderen Standorten vorhanden sind oder errichtet werden sollen. Aufgrund der Lärm- und Geruchsemissionen sollen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird auf maximal zwei beschränkt. In den rückwärtigen Grundstücksteilen sollen aus städtebaulichen Gründen keine Geschoßwohnungen entstehen.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 190/2 befinden sich von der Maierhofstraße bis zur Transformatorenstation "Etzmatte" 20-kV- und 1-kV-Versorgungskabel. Für diese Kabel wurde ein Leitungsrecht eingetragen. Das Leitungsrecht ist bereits durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen sind nicht erforderlich, da die planungsrechtliche Beurteilung des Einzelfalles nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB ausreicht, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Neuenburg am Rhein, den 21.07.1997



Joachim Schuster
Bürgermeister

Anzeige bestätigt

02. Dez. 1997

Freiburg, den
Landratsamt Dreisgau-Ob- und Schwarzwald



Brenneisen