

BEGRÜNDUNG

Seite 1

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlaß

Aufgrund der allgemeinen angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt und wegen des Bedarfs an Ersatzwohneinheiten infolge Planungen der Deutschen Bundesbahn strebt die Gemeinde Eimeldingen eine bauliche Erweiterung im Gewann "Ifang" an.

Der Bebauungsplan "Ifang II" soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung und Erschließung schaffen.

1.2 Planungsziele

Mit der Planung werden nach gegenwärtiger Sicht insbesondere folgende Einzelziele verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum vor allem für Ortsansässige;
- angemessene Nachverdichtung unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden;
- Prüfung einer möglichen Entfernung der Bunkerreste;
- Maßnahmen zur Erhaltung einer inneren Durchgrünung und äußeren Grüneinbindung;
- Schutz des Ortsbilds und Formulierung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung.

1.3 Lage des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet wird begrenzt

- im Norden durch den Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans "Ifang";
- im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen des an der Rebenstraße liegenden baulichen Bestandes;
- im Süden durch die Bebauung an der Dorfstraße;
- und im Westen durch die westliche Straßenbegrenzung des "Im Ifang".

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ifang II“ überschneidet sich teilweise mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ifang I“. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Ifang II“ tritt der Bebauungsplan „Ifang I“ für diese Teilfläche außer Kraft.

1.4 Verfahrensablauf

- 18.08.93: Gemeinderat:
Aufstellungsbeschluß.
- 20.07.94: Gemeinderat:
Billigung des Bebauungsplanentwurfes. Beschluß frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
- 16.08.94 Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB: Bürgerinformation.
- 19.08.94 bis
21.09.94 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.

BEGRÜNDUNG

Seite 2

- 16.02.95 Gemeinderat:
Billigung des auf der Grundlage der Frühzeitigen Beteiligung geänderten Bebauungsplanentwurfes. Offenlagebeschuß
- 10.03.95 bis
10.04.95 Offenlage: Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
- 21.12.95 Gemeinderat:
Beschuß der Bedenken und Anregungen aus der Offenlage. Billigung des auf der Grundlage des Offenlageentwurfs geänderten Bebauungsplanentwurfes. Beschuß der Eingeschränkten Beteiligung.
- 10.01.96 bis
08.02.96 Eingeschränkte Beteiligung der Eigentümer der Grundstücke und der von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (3) BauGB.
- 15.02.96 Gemeinderat:
Beschuß über die eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der Eingeschränkte Beteiligung und Beschuß der Satzung.

BEGRÜNDUNG

Seite 3

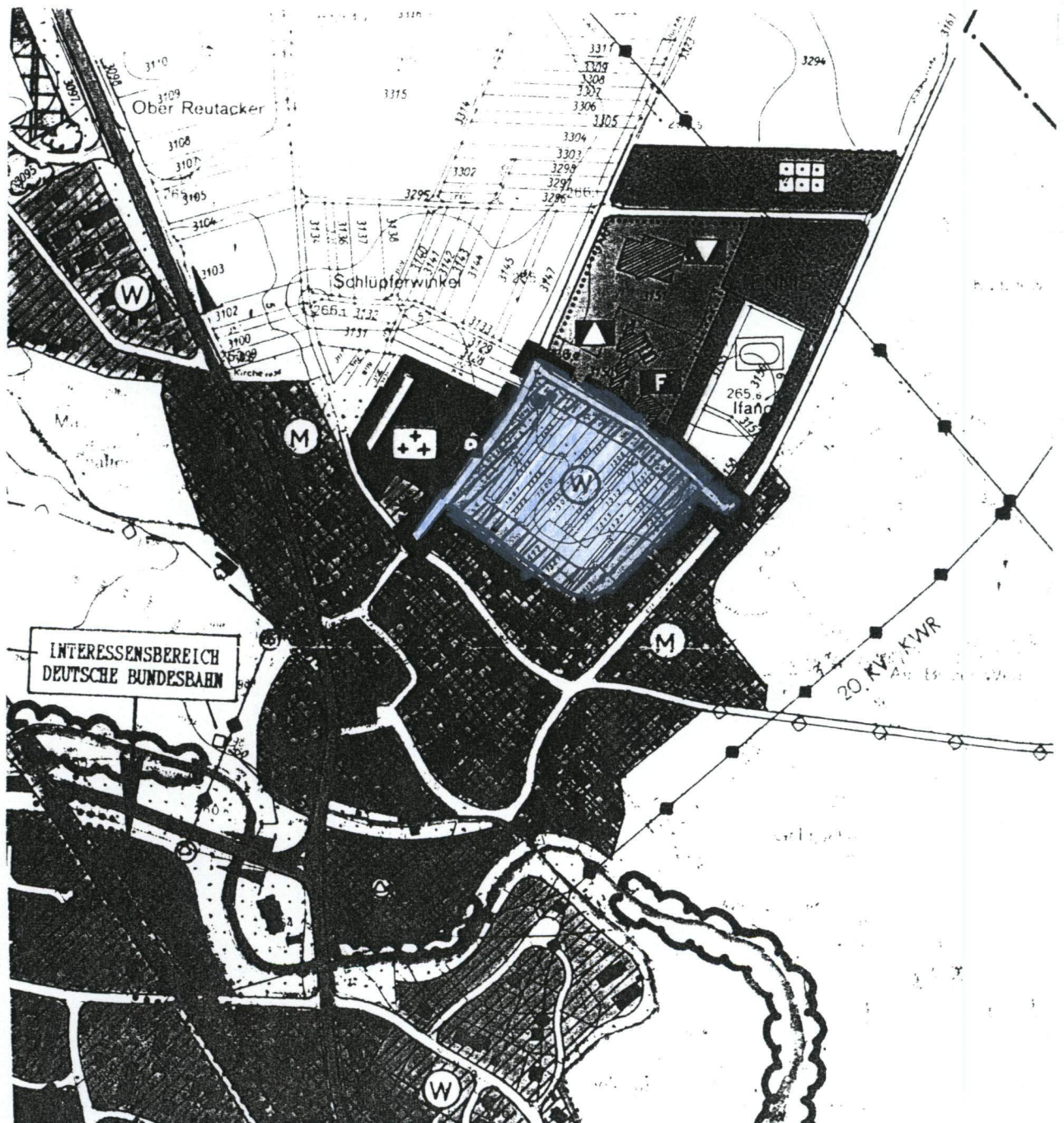
1.5 Flächennutzungsplan

1.5.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der derzeitigen Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist eine Darstellung als Wohnbaufläche (W) vorgesehen.

1.5.2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

M = 1 : 5.000



2 BEBAUUNG

2.1 Städtebauliche Leitvorstellung

Der hinter der bestehenden Bebauung entlang der Dorf- und Rebenstraße liegende Bereich, mit seinen rückwärtigen Obstwiesen und Gärten, bietet sich für eine bauliche Verdichtung durch Wohnbebauung an, da mit der Errichtung der nördlich angrenzenden öffentlichen Infrastruktureinrichtungen die Entwicklung bzw. die Abrundung der Siedlungsfläche in diese Richtung bereits eingeleitet worden ist.

Städtebauliches Ziel dieser Entwicklung muß es sein, sowohl auf die Dimensionen und den Charakter der umgebenden dörflichen Bebauung Rücksicht zu nehmen, als auch den vorhandenen Grünbestand durch zusammenhängende Gartenbereiche zu sichern und gegebenenfalls durch Baumpflanzungen zu ergänzen.

Eine Erschließung kann durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz verhältnismäßig günstig erfolgen.

Im Nordosten des Plangebiets befinden sich Bunkerreste aus dem 2. Weltkrieg. Im Vorfeld der Bebauung muß die technische und wirtschaftliche Möglichkeit für eine Entfernung dieser Anlagen geklärt werden.

Die zu den bestehenden Erschließungsstraßen liegende Bebauung soll insgesamt eine höhere bauliche Ausnutzung (d.h. Höhe, Dichte und Bauformen) erhalten, als der im inneren liegende, neu erschlossene Bereich.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden und beabsichtigten baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sollen, wegen des hohen Flächenbedarfes, Tankstellen wegen der von ihnen ausgehenden Emissionen (Geruch, Lärmbelästigung durch zu- und abfahrende Fahrzeuge) ausgeschlossen werden.

In allgemeinen Wohngebieten sind Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig. Es soll darauf hingewiesen werden, daß eine Ausnahme nur für Betriebe gewährleistet werden kann, die dem Charakter des Gebiets entsprechen (z.B. kleinere Pensionen oder private Fremdenzimmer). D.h. sollte im Plangebiet die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes vorgesehen sein, der der umgebenden Bebauung widerspricht oder die Wohnnutzung beeinträchtigen könnte, so ist im Einzelfall über seine Zulässigkeit zu entscheiden.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahlen (GRZ) sind mit Rücksicht auf die neu entstehenden Grundstücksgrößen und der jeweilig beabsichtigten Bebauungsdichte gewählt worden. Die Geschosßflächenzahlen (GFZ) orientieren sich an der angestrebten Geschossigkeit (2 Vollgeschosse oder 1 Vollgeschosse + 1 Dachgeschosse als Vollgeschosse).

Insgesamt sind sowohl die Dimensionen der umgebenden Bebauung, die Einbindung in die landschaftliche Umgebung sowie eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke für die jeweilig zulässigen GRZ und GFZ maßgebend.

Die Festsetzungen zu den Traufhöhen, der Dachneigung sowie den Abgrabungen und Aufschüttungen sollen eine insgesamt zusammenhängende Höhen- und Massenentwicklung der neu entstehenden Bebauung gewährleisten.

2.4 Bauliche Neuordnung und Ergänzung

Entlang der Dorf- und Rebenstraße wurden in angemessenen Umfang verdichtete Bauformen (Mehrfamilien-, Reihenhausbebauung) zugelassen. Im inneren Bereich ist eine Bebauung ausschließlich mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Die Zahl der Wohnungen wird für die Neubebauung bei Einzelhäusern auf 3 je Wohngebäude, bei Doppelhäusern und Hausgruppen auf 2 je Doppelhaushälfte bzw. Hauseinheit festgesetzt. Im WA 5 sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohnungen je Gebäude zugelassen werden. Diese Begrenzungen wurden getroffen, um trotz angemessener Ausnutzung der Grundstücke die verkehrliche Belastung zu begrenzen und Probleme für die Bewohner zu minimieren.

2.5 Baugestaltung

Die Festsetzungen dienen dem Ziel einer klaren, ruhigen und funktionsgemäßen Ordnung der städtebaulichen Gesamterscheinung und einer qualitätvollen Gestaltung der ergänzenden Neubebauung. Es soll ein insgesamt einheitlicher Gebietsscharakter gewährleistet werden.

Um dieses Ziel zu erreichen, sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung getroffen worden:

- Die Lage und Größe von Dachaufbauten und Dacheinschnitten wurde auf bestimmte Bereiche der Dachfläche beschränkt.
- Die Traufhöhen und Dachneigungen sind auf 35° - 45° beschränkt. Für Dacheindeckungen sind dunkle Farbtöne zu verwenden.
- Die Einschränkung von Außenantennen sowie für Satellitenanlagen dienen dem Schutz des Ortsbildes.
- Die Gestaltungsvorschriften für Garagen wurden getroffen um die gestalterische Einbindung in die umgebende Bebauung zu gewährleisten.

3 VERKEHR

3.1 Verkehr/Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt mit Hilfe einer Ringerschließung. Sie soll in Form eines verkehrsberuhigten Wohnweges als Mischfläche (d.h. Fahrbahn und Gehweg auf gleichem Höhenniveau, ohne Bordstein) ausgebildet werden. Die gesamte Breite der Straße beträgt in diesem Fall 6,5 m.

Desweiteren ist eine kleinere Stichstraße für die Erschließung innerhalb des Plangebiets erforderlich. Sie ist wie die Ringerschließung als Mischfläche doch, entsprechend der Länge, mit einer reduzierten Breite von 5 m ausgebildet

3.2 Garagen und Stellplätze

Die Garagen, Stellplätze bzw. Carports dürfen mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebiets-WA 5 ausschließlich im Bereich zwischen Straße und hinterer Gebäudeflucht errichtet werden.

Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung (WA 5) in dem eine höhere Anzahl an Stellplätzen (für insgesamt ca. 12 Wohneinheiten) innerhalb der Grundstücksfläche unterzubringen sind, sollen die erforderlichen Stellplätze und Garagen unter

der Erdoberfläche in Tiefgaragen untergebracht werden. Sie sind daher innerhalb des Baufensters oder in individuell angeordneten Tiefgaragenzonen unterzubringen.

Die Festsetzungen wurden getroffen, um ausreichend Freiraum- und Grünbereiche zu sichern, die Versiegelung einzuschränken und Belästigungen durch zu- und abfahrende Fahrzeuge auf bestimmte Bereiche zu beschränken.

4 GRÜNNORDNUNG UND ÖKOLOGIE

4.1 Allgemeines

Nach der Neufassung des § 8a BNatSchG 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 Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Landschaftsbild
- Wasserhaushalt
- Bodenschutz
- Arten- und Biotopschutz
- Klima und Luft

Unter Berücksichtigung der Darstellungen der im Mai 1993 durchgeführten Umweltverträglichkeitsstudie (Landschaftsplan) durch das Büro für Freiraumplanung Dipl.-Ing. D. Seliger, Thalfingen, wurde von demselben Büro im September '95 ein Grünordnungsplan erstellt, um eventuelle Eingriffe so weit wie möglich zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern.

4.2 Rechtskraft des Grünordnungsplans

Die im o.g. Grünordnungsplan getroffenen Festsetzungen sind in ihrer Gesamtheit mit den entsprechenden Erläuterungen in der Legende des Grünordnungsplans als Bebauungsvorschriften festgesetzt worden. Der Grünordnungsplan und die Begründung zum Grünordnungsplan müssen deshalb zwingend jedem Satzungsexemplar des Bebauungsplans beigelegt werden.

4.3 Begründung des Grünordnungsplans bzw. Kompensationsberechnung

Vgl. hierzu Ziffer II - Allgemeine Erläuterungen zu den Maßnahmen - und Ziffer III - Kompensationsberechnung für das geplante Baugebiet - des schriftlichen Teils des Grünordnungsplans.

Aufgrund von privaten Einsprüchen gegen die Festsetzung einer vierreihigen Feldhecke auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1537, 1539, 1532/2 und 1536/3, welche die Nutzung dieser Gartenbereiche in der Tat erheblich einschränkt, ist im Satzungsexemplar diese Festsetzung aufgehoben worden. Dies bedeutet keine wesentliche Änderung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.

5 **VER- UND ENTSORGUNG**

Eine Versorgung des Gebietes mit den notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen ist sichergestellt.

Die Entwässerung wird im Mischsystem mit einer Ableitung der Schmutzwässer zur mech.-biol. Sammelkläranlage Bändlegrund durchgeführt.

Zur Entlastung der Kanalisation und einer Verringerung des Oberflächenwasserabflusses dienen die Festsetzungen zur Vermeidung versiegelter Flächen.

6 **BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich

Das Gebiet liegt teilweise (Flst.-Nrn. 3148/1 und 3159) innerhalb der Flurbereinigung Binzen-Eimeldingen-Ötlingen.

7 **STÄDTEBAULICHE DATEN**

7.1	Räumlicher Geltungsbereich (Bruttobaufläche):	ca. 23.200 m ²
7.1.1	Verkehrsfläche	ca. 4.650 m ²
7.2	Nettobauland	ca. 18.550 m ²

79591 Eimeldingen, den **02. April 1996**

Der Bürgermeister



BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTEBAU
KÖRBER - BARTON - FAHLE
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITEKTEN
79098 FREIBURG / SCHWABENTORRING 12
TELEFON 0761/36875-0
TELEFAX 0761/36875-17

Der Planverfasser