

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 9

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlaß

Ein privater Wohnungsbauträger beabsichtigt, in nordwestlicher Ortsrandlage und Umfeld der Alten Säge zwischen Malzholzweg und Mühlbach ein Wohnquartier mit 14 Einfamilienhauseinheiten als Einzel- und Doppelhäuser zu entwickeln.

Bereits in früheren Jahren wurden mehrere alternative Vorschläge für eine Bebauung dieses Areals diskutiert, welche grundsätzlich durch die rechtskräftige Flächennutzungsplanung abgesichert ist.

Im Gegensatz zu diesen früheren Ansätzen wird in der vorliegenden Planung ein Konzept verfolgt, mit dem auf relativ kleinen Grundstücken freistehende Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser mit je einer Wohneinheit in lockerer Gruppierung zu erschließen. Zusätzlich sollen in Mühlbachnähe drei Baumöglichkeiten für den Eigentümer der alten Säge geschaffen werden.

Der Gemeinderat hat diesem Konzept sowie der Aufstellung eines entsprechenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in seiner Sitzung vom 04.05.2000 grundsätzlich zugestimmt.

Allgemeiner Zweck des Bebauungsplanes ist es, die städtebaulichen Rahmenbedingungen und Ziele dieser Planung zu prüfen und durch entsprechende inhaltliche Festsetzungen insbesondere zur Erschließung, Nutzung, Bebauung und Grünordnung planungsrechtlich zu sichern.

1.2 Planungsziele

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

- Schaffung von Wohnraum in der Form des Eigenheimes vor allem auch als Angebot für ortsansässige Bürger
- angemessene Arrondierung des Wohnungsbestands von Eimeldingen unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden;
- ökonomische, aber verkehrsfunktional ausreichende Erschließung des neuen Wohngebiets
- Maßnahmen zur Förderung einer inneren Durchgrünung des neuen Wohngebiets und der äußeren Grüneinbindung;
- Schutz des Ortsbilds und Formulierung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung.

1.3 Lage des Geltungsbereiches / Katastergrundlage

Das Planungsgebiet wird begrenzt

- im Nordenosten durch die nordöstlich angrenzende Wohnbebauung entlang des Malzholzweges;
- im Nordwesten durch Steuobst- und Ackerflächen;
- im Südosten durch die Wohnbebauung der Alten Mühle;
- und im Südwesten durch den Mühlbach.

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 9

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Es handelt sich um die Grundstücke Flst. Nr. 3026 (Teil), 3026/3 (Teil), 3019 (Teil, Malzholzweg) und 3011 (Teil, Bachlauf).

In der Planzeichnung ist die sich im Umlegungsverfahren befindliche Grundstücks-Neuparzellierung als vorgeschlagene Flurstücksgrenzen dargestellt.

1.4 Verfahrensablauf

- 02.12.1999 Gemeinderat
Vorberatung des Planungskonzepts
- 04.05.2000 Gemeinderat
Beschluss des geänderten Planungskonzepts
- 25.05.2000: Gemeinderat:
Aufstellungsbeschluss. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Offenlagebeschluss.
- 08.06.2000 - Offenlage: Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher
10.07.2000 Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
- 05.10.2000 Gemeinderat:
Beschluss der Anregungen aus der Offenlage.

Aufgrund der Anregungen aus der Offenlage haben sich einige Änderungen der Plankonzeption ergeben, die notwendigerweise zu einer erneuten Offenlage (im vereinfachten Verfahren) führen.

Hierzu gehören insbesondere

- Einarbeitung eines Grünordnungsplanes,
- Herausnahme eines Bestandsbereiches (Änderung des Geltungsbereiches),
- Möglichkeit auch für Doppelhäuser bei 2 Baufenstern im WA 1,
- Geringfügige Verschiebung von Nutzungsgrenzen.

- 06.09.2001: Gemeinderat:
Billigung des geänderten Bebauungsplanes und Beschluss der 2. Offenlage.

Im Verlauf der Planung ergab sich eine für die Erschließung der südlichen Baufenster günstigere Verkehrsplanung, die zur erneuten Änderung des Entwurfs führt. Die Grundzüge der Planung sind hiervon nicht berührt. Insbesondere ergeben sich folgende Änderungen:

- optimierte Erschließungsstraße mit Wendehammer,
- Änderung der Bezugshöhen in WA1 und neuem WA3 auf die Erschließungsstraße,
- Veränderung und Verschiebung der Baufenster und Stellplatzflächen in WA2 und geringfügige Anpassung der Baufenster und Stellplatzflächen in WA1 und WA3,
- Herausnahme eines Bestandsbereiches (Änderung des Geltungsbereiches),

- 17.06.2004: Gemeinderat:
Beschluss der Anregungen aus der 2. Offenlage und Satzungsbeschluss.

This is a detailed topographic map of a region in Germany. The map shows a river flowing from the top left towards the bottom left. To the right of the river, there are several settlements and areas of interest. A large area is labeled 'INTERESSENBEREICH DEUTSCHE BAHN AG' (Area of Interest Deutsche Railway AG). Other labels include 'Malzacke', 'Ober Reutacker', 'Schlupferwinkel', 'Igelboden', and 'F'. The map also features numerous elevation points and a grid system. A specific area is highlighted with a thick black line and labeled 'INTERESSENBEREICH DEUTSCHE BAHN AG'.

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 9

2 BEBAUUNG

2.1 Städtebauliche Leitvorstellung

Die städtebauliche Leitidee des Siedlungsentwurfs ist es, eine kleinparzellierte Einfamilienhausbebauung an einem für das Wohnen gehobenen Standort am Westrand der Gemeinde individuelle Einzelhäuser und Doppelhäuser mit angemessenem, eher geringerem Flächenumfang und entsprechenden Grundstücksgrößen in einer aufgelockerten Form zu entwickeln.

Hierdurch wird auch ein neuer Ortsrand geschaffen, der sich in der Baustruktur an den bestehenden baulichen Ortscharakter anpasst und einen harmonischen Übergang in die Landschaft schafft.

2.2 Art der baulichen Nutzung

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

Um den Gebietscharakter, der durch die umgebende Bebauung vorgegeben ist zu erhalten, und um ein relativ ruhiges Wohnen zu gewährleisten, sind von den Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

Die in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung und Tankstellen sollen, wegen möglicher Nutzungskonflikte, wegen des hohen Flächenbedarfes und wegen der von ihnen ausgehenden Emissionen (Geruch, Lärmbelästigung durch zu- und abfahrende Fahrzeuge) ausgeschlossen werden.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig. Es wird darauf hingewiesen, daß eine Ausnahme nur für Betriebe gewährleistet werden kann, die dem Charakter des Gebiets entsprechen (z.B. kleine Pensionen oder private Fremdenzimmer). D.h. sollte im Plangebiet die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes vorgesehen sein, welcher 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 entstehenden Grundstücksgrößen und der jeweilig beabsichtigten Bebauungsdichte gewählt worden. Die Geschossflächenzahlen (GFZ) orientieren sich an der angestrebten Geschossigkeit (2 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.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 9

2.4 Bauliche Neuordnung und Ergänzung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist eine Bebauung ausschließlich mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Zahl der Wohnungen wird für die Neubebauung im WA1 und WA 3 bei Einzelhäusern auf 1 je Wohngebäude, bei Doppelhäusern auf 1 je Doppelhaushälfte festgesetzt. Die Zahl der Wohnungen wird für die Neubebauung im WA2 bei Einzelhäusern auf 2 je Wohngebäude festgesetzt. 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 Gebietscharakter 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 Trauf- und Firsthöhen sind beschränkt. Die Dachneigungen sind in WA1 und WA3 auf 30° - 35° und im WA2 auf 30° - 40° 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

Das neue Wohngebiet wird über den Malzholzweg erschlossen. Der Malzholzweg wird auf seiner Gesamtlänge innerhalb des Planungsgebiets auf 5,0 m verbreitert.

Die innere Erschließung soll in Form einer verkehrsberuhigten Wohnstraße als Mischfläche (d.h. Fahrbahn und Gehweg auf gleichem Höhengniveau, ohne Bordstein) ausgebildet werden. Am Ende der bogenförmigen Trasse wird ein Wendehammer als Wendemöglichkeiten auch für Lastkraftwagen geschaffen. Die Breite der Straße beträgt zwischen Malzholzweg und Wendehammer 4,75 m. Der südlich abgehende Stich 4,50 m.

Die Erschließung der Baufenster wird durch Leitungsrechte gesichert und über private Erschließungswege geregelt.

3.2 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit 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 „Alte Säge“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 9

Verkehrliche Gründe

Die Zielsetzungen der neuen Landesbauordnung berücksichtigen die Verhältnisse im ländlichen Raum leider nur unzureichend. Das Angebot im öffentlichen Nahverkehr in der Gemeinde Eimeldingen wird nicht dazu führen, daß die Bewohner ganz auf ihr Fahrzeug verzichten. Ein Radverkehrsnetz besteht. Der öffentliche Personennahverkehr und der Radverkehr können dazu beitragen den Kfz-Verkehr zu reduzieren, sind aber nach Leistungsfähigkeit und Ausbauzustand nicht geeignet, das Auto ganz zu ersetzen.

Die Verkehrssituation im Malzholzweg ist stark von landwirtschaftlichem Verkehr geprägt, da sich hier eine der Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen befindet. Außerdem werden 3 bis 4 neue Baugrundstücke direkt über den Malzholzweg erschlossen. Insgesamt sind also aus verkehrlichen Gründen auf der 5,0 m breiten Fahrbahn des Malzholzweges keine parkenden Fahrzeuge gewollt.

Innerhalb des neuen Wohngebietes sind die öffentlichen Verkehrsflächen auch von geringer Breite und ein Parken im öffentlichen Raum nicht vorgesehen.

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.

Städtebauliche Gründe

Darüber hinaus soll den Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt sein, sondern auch als verkehrsberuhigte Aufenthaltsbereiche (Wohnwege), Spielbereiche für Kinder und Kommunikationsräume dienen.

3.3 **Garagen und Stellplätze**

Zur Platzierung von Garagen, Carports und Stellplätzen werden nur im Umfeld der Baufenster entsprechende Flächen festgesetzt, um den Grad der Flächenversiegelung einzuschränken und autofreie grüne Puffer zwischen den Gebäuden wie auch im Vorgartenbereich zur Straße zu gewährleisten.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Stellplätzen und textlichen Festsetzungen zu Nebengebäuden wurden zur Sicherung der Durchgrünung und Beruhigung des Gebietes und zur Vermeidung übermäßiger Bodenversiegelung sowie aus gestalterischen Gründen getroffen.

An der Nordecke des Gebiets ist im Bereich des Malzholzweges eine öffentliche Parkierungsfläche mit 4 Stellplätzen vorgesehen.

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 9

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) in Verbindung mit § 1 a BauGB vom 27.08.1997 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, zu mindern oder auszugleichen sind.

Durch die Planung sind grundsätzlich Beeinträchtigungen möglich und zu erwarten in den Bereichen:

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

Zur Bestimmung der Art und des Umfangs der zu erwartenden Beeinträchtigungen wurde aufgrund der Anregungen aus der Offenlage ein Grünordnungsplan (landschaftsökologischer Beitrag zum Bebauungsplan) durch das Büro Garten und Landschaftsbau J. Eise, Weil am Rhein / Haltingen erarbeitet und dessen Erkenntnisse innerhalb der Abwägung in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch wird sichergestellt, daß nicht nur die Grundsätze der Bauleitplanung, sondern auch die natürlichen Gegebenheiten sowie die Belange der Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigt werden. Dazu gehören neben den Belangen des Umweltschutzes, der Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen (insbesondere Boden, Wasser, Klima und Luft) auch die Aspekte Landschaft als Erholungsraum sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die wesentlichen Ergebnisse des Grünordnungsplanes sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Der GOP gilt insgesamt als Bestandteil dieser Begründung.

Durch die neue und optimierte Erschließungsstraße mit Wendehammer und die dadurch neue Lage der Baufenster und Stellplatzflächen kommt es zu einer vom GOP abweichenden Eingriffsbilanz, die jedoch keine wesentliche Veränderung zu der ursprünglichen Konzeption darstellt. Insbesondere sind dies:

- Mehrversiegelung durch veränderte Straßenkonzeption von ca. 319 qm
- Mehrversiegelung durch ergänzte Stellplatzflächen von ca. 94 qm (187/2 qm)
- Entsiegelung durch Verkleinerung der Baufenster von ca. 123 qm

Dies entspricht einer Mehrversiegelung von ca. 290 qm

Darüber hinaus entfallen im südlichen Plangebiet 4 Bestandsbäume und die Pflege des Bewässerungsgrabens.

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 9

Als Ausgleichsmaßnahme dieses zusätzlichen Eingriffs werden ergänzende Pflegemaßnahmen im Bereich des Mühlbaches festgesetzt. Dies sind Maßnahmen auf der privaten und öffentlichen Grünfläche im Bereich des Mühlbaches.

Die Belange der Umwelt in der dargestellten Form sind im Sinne des § 29 (1) BNatSchG und § 1a BauGB gegen die Belange einer für die Gemeinde bedeutsamen Entwicklung ordnungsgemäß abzuwägen. Nach Abwägung geht die Stadt Müllheim davon aus, dass die Bilanz der Eingriffsreduzierung und der Ausgleichsmaßnahmen die ökologischen Belange ausreichend berücksichtigt.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Eine Versorgung des Gebietes mit den notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen ist in seiner technischen Notwendigkeit und Ausbaustandard sichergestellt.

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

Darüber hinaus wird in Absprache mit der Wasserbehörde auf dem Plangebiet anfallendes Regenwasser über eine im Bereich des Gewässerrandstreifens liegende Leitung in einem auf dem westlich anschließenden Flurstück liegenden Retentionsbecken versickert.

6 ALTLASTEN

Altlast Kiesgrube Reibmatten (Flst. 3026/1)

Unmittelbar westlich an das neu zu bebauende Flurstück (3026) grenzt die mit „B“ bewertete Altlast Kiesgrube Reibmatten, deren Inhalt und Ablagerungszeitraum unbekannt sind. Die Ausdehnung ist bekannt und liegt außerhalb des Planbereichs. Dennoch kann auffälliges Bodenmaterial (Ziegelbruchstücke, Schlacken, Asphalt etc.) angetroffen werden. In diesem Fall sind - wie in den Bauvorschriften vermerkt - Maßnahmen zu ergreifen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann ein Wiedereinbau des Materials erfolgen, wobei der jeweilige Standort dem Landratsamt anzuzeigen ist.

Altlast Sägewerk Krause (Flst. 3026)

Südlich des Planbereichs liegt das ehemalige Sägewerk Krause. Nach der Durchführung einer Orientierenden Erkundung wurde die Fläche als unbedenklich angesehen. Dennoch ist beim Antreffen optisch und geruchlich auffälligen Materials das Landratsamt Lörrach, Umweltschutzamt, zu informieren.

7 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 9

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

8.1	Räumlicher Geltungsbereich (Bruttobaufläche)	ca. 0.81 ha
8.2	Nettobauland	ca. 0.59 ha
	– Allgemeines Wohngebiet (WA1)	ca. 0.33 ha
	– Allgemeines Wohngebiet (WA2)	ca. 0.15 ha
	– Allgemeines Wohngebiet (WA3)	ca. 0.11 ha
8.3	Private Grünflächen	ca. 0.02 ha
8.4	Öffentliche Grünflächen	ca. 0.05 ha
8.5	Wasserfläche	ca. 0.02 ha
8.6	Verkehrsfläche	ca. 0.13 ha

79591 Eimeldingen, den 22.06.04



Der Bürgermeister



Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de



Körber
Barton
Fahle ■

Der Planverfasser