B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan "AM MÄRKTER STEG II"

der Gemeinde EIMELDINGEN

für die Gewanne: "ORTSETTER","RIESE", "EULENSPIEGEL", "SCHLÜCHTE" (alle teilweise)

I. ALLGEMEIN

In der Gemeinde Eimeldingen können zur Zeit keine Bauplätze für einheimische Bürger zur Verfügung gestellt werden. Die noch vorhandenen Bauflächen in Bebauungsplänen sind im Eigentum von Bauträgern und stehen der Gemeinde für den Eigenbedarf nicht zur Verfügung.

Deshalb beschloß der Gemeinderat in seiner Sitzung am 30.11.1977 für den Bereich der ehemaligen Müllgrube, welche sich im Gemeindeeigentum befindet, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche teilweise als Grünfläche für einen Kinderspielplatz vorgesehen.

Die Lager der Fläche ist jedoch aus heutiger Sicht für einen Spielplatz nicht geeignet. Bei der damaligen Aufstellung des Flächennutzungsplanes war die Fläche teilweise noch von einem Gewerbegebiet genutzt und eine Wohnbebauung war für die damals noch teilweise offene Müllgrube unvorstellbar.

Diese Voraussetzungen haben sich jedoch insgesamt geändert. Der Gewerbebetrieb wurde in der Zwischenzeit ausgesiedelt, da eine Erweiterung aufgrund der Nähe der Wohnbebauung nicht mehr genehmigt wurde. Die Bebaubarkeit der Fläche ist durch ein geologischen Gutachten nachgewiesen.

Zur Zeit befindet sich die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Verfahren. Bei der Behördenanhörung zum Flächennutzungsplan wurden von Seiten der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken gegen die Ausweisung einer kleinen Baufläche zur Abrundung des Gesamtbaugebietes.

Die Gemeinde wird im Zuge der Rekultivierung einer noch auszubeutenden Kiesgrube versuchen, Gelände für einen geeigneteren Kinderspielplatz zu finden. Ein Kinderspielplatz ist im Gebiet "Bruckacker" bereits angelegt.

Dringende Gründe für die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 8 (4) BBauG

Da die Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Gesamtplanes des Verwaltungsverbandes "Vorderes Kandertal" für alle Verbandsgemeinden noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, muß der vorliegende Bebauungsplan vor Rechtskraft des neuen Flächennutzungsplanes genehmigt werden.

Bei Nichtgenehmigung würde einerseits der Gemeinde ein Schaden entstehen, da sie jungen Bürgern keine Bauplätze zur Verfügung stellen kann. Andererseits wären diese jungen Bürger gezwungen abzuwandern.

II. TEILWEISE AUFHEBUNG RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLÄNE

Der neue Bebauungsplan "AM MÄRKTER STEG II" überlagert teilweise die rechtskräftigen Bebauungspläne

- "BEIM MÄRKTER STEG-BRUCKACKER"
  in Kraft getreten am 31.08.1972
- "SCHAFACKER"
  in Kraft getreten am 31.08.1965

Die Neueinbeziehung dieser Flächen war zur Festsetzung von planungsrechtlich geordneten Verhältnissen im Hinblick auf die neue Planung erforderlich. Die überlagerten Teile der alten Bebauungspläne werden durch den neuen Plan außer Kraft gesetzt (s. Lageplan zur Satzung - aufzuhebende Teilgebiete in Bebauungsplänen).

III. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES BAUGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt zwischen den bebauten Gebieten der Bebauungspläne "SCHAFACKER - BEIM MÄRKTER STEG - BRUCKACKER", dem kleinen Wald im Westen und der Kreisstraße K 6326 im Norden.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt		1,16 ha
davon sind:	Baufläche (WA) - best. Bebauung	0,18 ha
	- gepl. Bebauung	0,52 ha
	Waldfläche	0,16 ha
	Verkehrsgrün (Lärmschutzwall)	0,10 ha
	Straßenflächen	0,16 ha
	Private Grünflächen	0,04 ha

Die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus der Festsetzung im Bebauungsplan (Bl. 2).

Nahezu das gesamte Gebiet liegt im Bereich einer aufgeschütteten ehemaligen Kiesgrube.

Die Baugrundverhältnisse sind in einem geologischen Gutachten des Geotechnischen Institutes, Weil am Rhein vom 19.10.1977 dargelegt. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Auf die besonderen Maßnahmen bei der Fundamentierung der Gebäude und dem evtl. erforderlichen Bodenaustausch wird besonders hingewiesen.

Bei der Erstellung der Gebäude sind mit Mehrkosten für die besondere Fundierung in Höhe von DM 25.000 bis DM 30.000 zu rechnen.

Die Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes bezüglich der Mindestschutzmaßnahmen bei der Bebauung im Deponie-Bereich sind in die Bebauungsvorschriften Ziff. II.2.2 als Bestandteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

IV. ERSCHLIESSUNG

Der Schafackerweg (Straßenpunkt A 1 bis A 5) ist bereits weitgehend angelegt. Die neu geplante kleine Gebäudegruppe soll durch eine Ringstraße als Einbahnstraße erschlossen werden. Der ganze Bereich soll als verkehrsberuhigte Wohnstraße - mit Einbahnregelung - festgelegt werden, da es sich um eine sehr kleine Hausgruppe ohne Durchgangsverkehr handelt.

Zur Kreisstraße im Norden ist ein kleiner Lärmschutzwall vorgesehen, welcher mit dem südlichen Böschungsbereich den Privatgrundstücken zugeschlagen wird.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch den möglichen Anschluß an die bereits vorhandenen Leitungsnetze gewährleistet. Auf Ziff. III.3 der Bebauungsvorschriften wird verwiesen.

Leitungsrecht

Für den bestehenden Abwasserkanal ist auf Fl.st.Nr. 706 ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde eingetragen.

V. GEPLANTE BEBAUUNG

Insgesamt sind in dem Baugebiet

6 neue Einzelhäuser 1-geschossig mit Dachausbau möglich

Davon war ein Gebäude (Fl.st.Nr. 706) bereits im Bebauungsplan "BEIM MÄRKTER STEG-BRUCKACKER" von 1972 festgesetzt.

Die insgesamt sehr lebendig angeordnete Hausgruppe rundet das gesamte westliche Baugebiet ab.

VI. VORSCHRIFTEN UND FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw., sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften über Einzelheiten der baulichen Gestaltung sind im Planteil und in den Bebauungsvorschriften enthalten, die einen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

VII. HOCHSPANNUNGS-FREILEITUNG

Im südlichen Bereich wird das Gebiet durch eine 20 kV-Freileitung der Kraftübertragungswerke Rheinfelden durchquert. Die Schutzstreifen sind im Plan festgesetzt. Bauvorhaben in diesem Bereich sind dem KWR zur Prüfung vorzulegen.

VIII. WALD

Die bestehende kleine Waldzunge wurde teilweise in das Planungsgebiet mit einbezogen, um die Waldnähe zu verdeutlichen. Der Abstand der geplanten Gebäudegruppe zum Wald beträgt 15,0 m. Bei einer Begehung mit dem Forstamt Lörrach wurde dieser Abstand festgelegt.

IX. WASSERSCHUTZGEBIET

Entlang der Waldgrenze im Westen verläuft die Abgrenzung der äußeren Schutzzone des Wasserschutzgebietes des Verbandstiefbrunnens. Dieses wird durch die geplante Bebauung jedoch nicht tangiert.

X. KOSTEN

Der Schafackerweg (Straßenzug A) ist bereits weitgehend ausgebaut.

Die Kosten für die noch erforderliche Erschließung für den Ausbau der Ringstraße (Straßenzug B), Kanalisation und Wasserversorung wird nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 250.000,-- bis DM 300.000,-- betragen.

Durch Erhebung von Beitragskosten kann die Gemeinde einen erheblichen Teil der Erschließungskosten wieder vereinnahmen. Der Rest wird im Haushalt der Gemeinde bereitgestellt.

XI. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "AM MÄRKTER STEG II" soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Lörrach, den 08.07.1981

geändert nach Offenlegung gem. Gemeinderatsbeschluß vom 02.11.1981

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGSERSCHLIESSUNG
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 23 00

Gemeinde Eimeldingen, 02.11.1981

Der Bürgermeister:

Genehmigt gemäß § 11 BBauG
mit Auflagen

Lörrach, den 12. Juli 1982

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
– Bauaufsicht –

LANDRATSAMT LÖRRACH 21

In Kraft getreten am 25. Aug. 1982

Landratsamt Lörrach
– Baurechtsamt –

Müller

LANDRATSAMT LÖRRACH 21