

Genehmigt

09.02.2003

Waldshut

Baurechtsamt

- 3 -



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8 R. „HOFÄCKER“

Bereits Ende der 70er-Jahre wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine zweizeilige Bebauung im Bereich Hofäcker erörtert. Die Planungen wurden jedoch 1979 eingestellt.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist nun die Ausweisung von 4 Baugrundstücken zur Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen. Die Erschließung erfolgt durch eine Privatstraße mit Wendehammer von Norden her.

Die Lage der ausgewiesenen Baugrundstücke schließt sich unmittelbar an die Bebauung am nördöstlichen Ortsrand des Stadtteiles Rippolingen an. Sie werden im Westen und Osten durch die bestehende Bebauung auf den Grundstücken Flst.-Nr. 220/1 und 210 umrahmt. Durch die einzeilige Bebauung erfolgt eine klare Trennlinie zwischen Siedlungsbereich und beginnender freier Landschaft.

Entsprechend dem Gebietscharakter sollen die künftigen Gebäude in eingeschossiger Bauweise, wobei das talseitige Untergeschoss ebenfalls ein Vollgeschoss sein kann, errichtet werden. Dies wird durch die Festsetzung einer maximalen nördlichen Traufhöhe gewährleistet. Gleichzeitig wird dadurch mit dem westlichsten Gebäude der notwendige Sicherheitsabstand zur vorhandenen 20 kV - Freileitung der Energiedienst GmbH Rheinfelden eingehalten, sofern nicht ohnehin eine Verlegung als Erdzeitung vorgesehen ist.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an der bestehenden Umgebungsbebauung.

Die Erschließung und Versorgung der künftigen Gebäude erfolgt über die Langäckerstraße und im weiteren Verlauf durch eine nördliche Privatzufahrt. Der Stadt Bad Säckingen entstehen durch die Erschließungsmaßnahmen keine Kosten.

Die betreffenden Grundstücke sind derzeit von keiner wesentlichen besonderen ökologischen Bedeutung. Die Wiesenflächen werden derzeit lediglich zur Pflege gemäht. Qualitativ hochwertige Böden sind nicht betroffen. Durch die Festsetzung von 8 Baumpflanzgeboten im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes soll der Übergang zwischen Siedlungsfläche und freier Feldflur deutlich ablesbar sein. Sie dienen ferner zum teilweisen Ausgleich des Landschaftseingriffes. Ferner wurde zur Eingriffsminimierung festgesetzt, dass der nördliche Bereich des Erschließungsweges mit Rasengittersteinen auszuführen ist.

Durch die zu erwartenden zusätzlichen privaten Gartenanlagen sind weitere Kompensationsmaßnahmen gegeben. Durch die Gesamtheit der geplanten Maßnahmen kann ein ausreichender Ersatz für die nicht ausgleichbaren Eingriffe geschaffen werden. Zudem ist durch die geplante Verlegung der 20 kV - Freileitung als Erdleitung ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Die im südlichen Bereich des Bebauungsplanes verlaufende Fläche mit einer Stromleitung wurde im Bebauungsplan als Leitungsrecht dargestellt.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde untersucht, ob die Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Bebauungsplanes möglich ist.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse (schlecht versickerbar) sowie den topographischen Verhältnissen (Gefahr von Hangwasser für die Nachbargrundstücke) ist eine Versickerung nicht sinnvoll. Im Stadtteil Rippolingen erfolgt die Abwasserbeseitigung im Trennsystem.

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bad Säckingen hat in seiner Sitzung vom 13.11.2002 die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung von Wohnbauflächen im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Weitere Auswirkungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ersichtlich.

Bad Säckingen, 06.10.2003
Bürgermeisteramt



Dr. Dr. h. c. Nufer
Bürgermeister

Genehmigt

09. DEZ. 2003

Bürgeramtsamt Waldshut
- Baurechtsamt -

