

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 64 " B Ö H L E "

1. ALLGEMEIN

Der räumliche Geltungsbereich ist in § 1 der Satzung für den Bebauungsplan "Böhle" festgelegt. Er hat eine Größe von 14,24 ha.

Neben größeren unbebauten Flächen öffentlichen und privaten Grünes weist der Bebauungsplan noch landwirtschaftlich genutzte Flächen aus.

In dem Bebauungsplan "Böhle" ist der frühere Bebauungsplan "Oberer Rebberg", dessen Baugebiet bereits zu ca. 90 % aufgefüllt ist, mit einbezogen worden. Für den früheren Geltungsbereich "Oberer Rebberg" sind die Bestimmungen nach Bundes- und Landesrecht verbindlich.

Das Bebauungsgebiet "Oberer Rebberg" und das neu zu erschliessende Bebauungsgebiet "Böhle" liegen zwischen den Landstraßen L 152 b (Eggbergstraße) und der L 152 (Rippolinger Straße) am Nordrand der Stadt Säckingen an den Hangausläufern des Eggberges. Im Westen, Süden und Osten schliessen die vorhandenen Baugebiete an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Böhle" an.

Das Plangebiet ist in dem in Überarbeitung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Säckingen als Wohngebiet ausgewiesen.

Im Stadtbereich Säckingens stehen z.Zt. keine Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung mehr zur Verfügung. Aus diesem Grunde hat die Stadt Säckingen die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die vermehrte Nachfrage nach baureifen Grundstücken für eine Einfamilienhausbebauung macht es erforderlich, dass noch vor Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan "Böhle" aufgestellt wird. (§ 8 Abs. 2 BBauG).

Der Bebauungsplan ordnet auch ausreichend die städtebauliche Entwicklung im Bereich der Gewanne "Oberer Rebberg" und "Böhle" (§ 2 Abs. 2 BBauG).

Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBl. I. S. 341)

Landratsamt Waldshut

11. März 1975

Waldshut, den _____

2. ART DES BAUGEBIETES, SEINE BEBAUUNG UND NUTZUNG

An den leicht geneigten südlichen Hangausläufern des Eggberges soll in ausgezeichnete Wohnlage ein gehobenes Wohngebiet erstellt werden. Zweck des Bebauungsplanes ist es, nicht städtebauliche Dominanten und Schwerpunkte zu schaffen, sondern bauinteressierten Säckinger Bürgern die Möglichkeit zu geben im Gewann "Böhle" oberhalb der Stadt ihre Bauwünsche zu erfüllen. Hier in diesem Gebiet sollen freistehende Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit einer Größe zwischen 8 und 15 ar und Einfamilienhausgruppen auf Grundstücken mit einer Einzelgröße zwischen 4 und 9 ar entstehen.

Das Baugebiet ist als "Reines Wohngebiet" (WR) und "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Im Bereich des Baugebietes "Böhle" können 33 freistehende Einfamilienhäuser und 25 Einfamilienhäuser in der Gruppe erstellt werden. Zusätzlich kann ein gestaffeltes und terrassiertes, mehrgeschossiges Gebäude, in dem wenigstens 8 Wohneinheiten vorgesehen werden können, errichtet werden.

Im Plangebiet sind öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen, die dort, wo Baumbestand vorhanden ist, mit einer Pflanzbindung belegt sind. Größere zusammenhängende Geländeflächen entlang der Eggbergstraße müssen mit Bäumen und Gehölzen bepflanzt werden (Pflanzgebot). Mit der vorhandenen Pflanzung und der noch anzulegenden Bepflanzung soll ein ausreichend breiter Grüngürtel zwischen der sich im Westen an den Bebauungsplan "Böhle" anschliessenden Industriebebauung erstellt werden.

Im nördlichen Bereich überspannen Hochspannungsfreileitungen das Plangebiet. Da im oberen Bereich der Gewanne "Oberer Rebberg" und "Böhle" ein gehobenes Wohngebiet entstehen soll, verzichtet die Stadt Säckingen auf eine Unterbauung der Freileitungen. Auch zwischen den Hochspannungsleitungen und dem nahen Waldrand sollen keine Wohnhäuser mehr errichtet werden. Das Gelände im unmittelbaren Bereich der Hochspannungsleitungen wird daher als öffentliche Grünfläche und landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. Die Nähe des Säckinger Freibades lässt es ratsam erscheinen, dass hier im Bereich der Freileitungen und dem Waldrand auch ein Campingplatz ausgewiesen wird.

3. ERSCHLIESSUNG

Die Baugebiete "Böhle" und "Oberer Rebberg" werden von der Rippolinger Straße her erschlossen. Die von hier ausgehenden

Wohnstraßen führen ringförmig durch das Wohngebiet.

Sie erhalten je nach Verkehrsbedeutung eine Breite zwischen 5,50 m und 7,00 m. Diese Straßen werden im Bereich der Kreuzung mehrspurig aufgeweitet. Die Straßen im inneren Wohnbereich sind so konzipiert, dass größere Erdbewegungen nicht anfallen werden, da sie im wesentlichen parallel zu den Höhenlinien verlaufen.

Um dem Fußgänger die Möglichkeit zu geben, von der Stadt in das neue Wohngebiet oder umgekehrt von hier in die Stadt zu gelangen, verbinden Fußwege das Neubaugebiet mit dem Stadtgebiet. Diese Fußwege führen durch das Wohngebiet oder an diesem vorbei zum nahegelegenen Stadtwald und zum Säckinger Sport- und Freizeitzentrum. Sie sind an das Säckinger Wanderwegenetz angeschlossen.

Die das Siedlungsgebiet im Westen tangierende Eggbergstraße erhält eine flüssigere Linienführung und einen verkehrsgerechteren Ausbau.

Die Abwässer des Baugebietes werden über genügend große Hauptsammler zur Säckinger Kläranlage geleitet. Die Stadt Säckingen besitzt zur Zeit eine Kläranlage mit einer mechanischen Stufe mit entsprechender Aussonderung der sedimentierbaren Bestandteile des Abwassers. Eine biologische Stufe wird demnächst errichtet. Weiter ist die Ergänzung der Kläranlage durch eine chemische Stufe vorgesehen. Der Vorentwurf für die Erweiterung der Kläranlage wird zur Zeit bearbeitet und im Frühjahr 1975 vorgelegt werden. Nachdem die entsprechenden Entwurfsunterlagen erstellt worden sind, wird mit dem Bau der Erweiterungsanlagen umgehend begonnen werden.

Die Gebrauchswasserversorgung ist gesichert. Sie erfolgt durch die bestehende Wasserversorgung der Säckinger Stadtwerke. Der Strombedarf wird aus dem Säckinger Stromnetz der Stadtwerke gedeckt.

Die Kosten für die Erschliessungsanlagen betragen voraussichtlich:

a) für den Straßenneubau	DM 1 100 000,00
b) für die Abwasserbeseitigungsanlagen	DM 430 000,00
c) für die Frischwasserversorgung	DM 145 000,00
d) für die Stromversorgung	DM 240 000,00
e) für die Gasversorgung	DM 135 000,00
f) für die Straßenbeleuchtung	DM 75 000,00

insgesamt DM 2 125 000,00
=====

4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Für ein Teilgebiet des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes ist eine Umlegung nach Bundesbaugesetz durch Gemeinderatsbeschluss vom 8.10.1973 angeordnet und eingeleitet worden.

Alle beteiligten Grundstückseigentümer sind mit dem Bebauungsplanentwurf einverstanden und haben sich für eine Umlegung ausgesprochen.

Säckingen, den 20.11.1973

Bürgermeisteramt

Mufer
(Dr. Mufer)
Bürgermeister

Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBL. I. S. 341)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 11. März 1975

