

**Gemeinde Eggingen
Landkreis Waldshut**

Satzung A

über die Teilabgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles entspr. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entspr. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, Bereich „Waldshuter Straße“, Eggingen

und Satzung B:

Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieser Satzung.

Begründung zu diesen Satzungen

1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Die Eigentümer des Grundstücks Nr. 660, Gemarkung Eggingen, südöstlich der Waldshuter Straße, möchten auf einem Teil ihres Grundstücks ein Wohnhaus errichten. Dies ist nach der jetzigen Rechtslage nicht zulässig, da sich das Grundstück, obwohl an die vorhandene Bebauung angrenzend, im Außenbereich befindet und keine Privilegierungsgründe gegeben sind.

Die Gemeinde hat nun die Möglichkeit, eine Satzung über die Teilabgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles entspr. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entspr. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, zu erlassen; damit wird das betroffene Grundstück, da direkt angrenzend an den Bestand, zum Innenbereich erklärt und es ist eine Bebauung zulässig. Dies soll im vorliegenden Fall erfolgen; der Gemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss in seiner Sitzung am 00.00.2011. gefasst.

2. Satzungsinhalt

Die Abgrenzung dieser Satzung für die Festlegung des Innenbereiches ist aus beiliegendem Lageplan ersichtlich.

Begründung zu den Satzungen der Gemeinde Eggingen über die Teilabgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles entspr. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entspr. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, Bereich „Waldshuter Straße“,

Seite 02

Die Abgrenzung nach Osten und Westen ergibt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten: Östlich befindet sich als landschaftsprägendes Element die Bahnlinie, westlich die Waldshuter Straße (ehemalige Bundesstraße 314).

Innerorts, also Richtung Norden, wurde der Wutachweg als Abgrenzung gewählt.

Der Innenbereich wird durch diese Satzung Richtung Süden um einen Bauplatz erweitert.

Als Gebietstyp wird ein Mischgebiet festgesetzt, da sich auf dem Grundstück Nr. 91 eine Schreinerei befindet und somit ein Nebeneinander von Wohnen und Handwerk gegeben ist.

Das künftige Gebäude soll zweigeschossig zulässig sein. Dies ergibt sich aus den vorhandenen topographischen Verhältnissen: das Gelände fällt auf dem Grundstück Nr. 660, ausgehend von dem Straßenrand, gleich um ca. 2 – 3 Meter ab, so dass, wenn das Untergeschoss nicht freigestellt werden würde, erhebliche Auffüllungen erforderlich wären. Da dies nicht erfolgen soll, entsteht ein anrechenbares Untergeschoss.

Die Zahl der Wohnungen wird auf 2 begrenzt, da hier, am Ortsrand, keine zu massive Bebauung bzw. Nutzung erfolgen soll.

Die überbaubare Fläche ist durch Eintrag der Baugrenzen vorgegeben; Die zulässige Dachform ist mit Satteldach vorgegeben, da ein Flachdach das (noch) ländliche Siedlungsbild des Ortes negativ beeinflussen würde.

Weitere Vorgaben zur künftigen Gestaltung des Gebäudes ergeben sich aus der Erfordernis des Einfügens in die vorhandene Bebauung entspr. § 34 Abs. 1 BauGB und sollen hier nicht vorgegeben werden.

2. Umweltschützende Belange in der Abwägung

Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur (es werden durch das Bauvorhaben 3 ca. 60 Jahre alte, zum teil abgängige Apfelbäume fallen) und

Begründung zu den Satzungen der Gemeinde Eggingen über die Teilabgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles entspr. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entspr. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, Bereich „Waldshuter Straße“,

Seite 03

Landschaft, aber auch um eine Einbindung des Gebäudes und einen naturgerecht gestalteten Übergang in die freie Landschaft zu schaffen, ist an den Randbereichen des Grundstücks die Anpflanzung von hochstämmigen, heimischen Laubbäumen vorgeschrieben. Die Verwendung von alten Obstbaumsorten wird empfohlen.

Ebenfalls aus ökologischen Gründen, zum Schutz des Bodens und zur Vermeidung eines starken Oberflächenwasseraufkommens ist unter den Örtlichen Bauvorschriften (Satzung B) festgesetzt, dass sämtliche Flächen, die befestigt werden sollen (Zugänge, Zufahrten, Stellplätze etc.), nur mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden dürfen.

Das Oberflächenwasser ist in einer Zisterne zurückzuhalten. Dadurch soll ein zu hohes Ansteigen des Vorfluters bei starken Niederschlägen vermieden werden.

3. Erschließung

Die Verkehrserschließung des möglichen neuen Gebäudes ist durch die westlich liegende Gemeindestraße (Waldshuter Straße) gegeben.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert: Ein Überflurhydrant ist in der Nähe vorhanden. Der Fließdruck und die Wassermenge ist ausreichend.
Eine Wasserleitung ist in der Gemeindestraße bis zum weiter nördlich liegenden Wohnhaus vorhanden.

4. Anlage

Luftbild des Planbereiches

Eggingen, am

Karlheinz Gantert
Bürgermeister

Der Planer:

Dipl.Ing.TU W. Popp - Büro für Stadt- u. Regionalplanung - 79787 Lauchringen
Alte Rathausstr. 18 - Planbuero-Popp@t-online.de