

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Gartenstraße" in der  
Fassung vom 30.10.68 für die Gewanne Bad-  
bündten und Neumatt (teilweise)

der Gemeinde Hauingen

### I. Allgemeines

Für das Baugebiet Gartenstraße (vergl. Übersichtsplan Blatt 1) wurde bereits früher ein Bebauungsplan - datiert vom 6.9.54 - auf der Grundlage des damals geltenden bad. Aufbaugesetzes festgestellt. In Anlehnung an jenen Bebauungsplan sind zwischenzeitlich verschiedene Neubauten an der Gartenstraße erstellt worden. Als die Gemeinde im Vollzug des Bebauungsplanes die Vermessung der ausgewiesenen Straßenflächen durchführen ließ, haben sich jedoch erhebliche Schwierigkeiten mit den Angrenzern ergeben. Hauptsächlich im östlichen Straßenabschnitt zeichnete sich bei den heute vorliegenden Verhältnissen die Notwendigkeit ab, die bisher im Plan festgesetzte Linienführung der Straße zu ändern. Gleichzeitig sind auch von Eigentümern einiger noch unbebauter Grundstücke Änderungswünsche hinsichtlich der Bebauung vorgebracht worden, so daß sich die Gemeinde dazu entschlossen hat, den Bebauungsplan neu aufzustellen und ihn hierbei nach Form und Inhalt an die inzwischen in Kraft getretenen neuen baurechtlichen Bestimmungen (BBauG, BauNVO und Planzeichenverordnung) anzupassen.

Der nun vorliegende neue Bebauungsplan (datiert vom 30.10.68) besteht aus den Planbeilagen Bl. 1 bis 3, den Bebauungsvorschriften und dieser Begründung; er umfaßt das gleiche Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 6 ha, wie bisher. Die nördl. Grenze des Planungsgebietes entspricht etwa der nördlichen Grenze der Talniederung, an die sich nach Norden die 3 bis 5 m hohe Böschung des Hochgestades anschließt, auf welchem die Ortsdurchfahrt der Landesstr. 138 (A - A1 - A4 - A5...) verläuft (vergl. Bl. 2).

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Gartenstraße (A1 - B - B1 - B2), welche bei B2 aus der Bahnhofstr. abzweigt und bei A1 in die Landesstraße einmündet. Das jetzige Gartensträßchen hat nur eine Breite von ca. 3,0 bis 3,5 m und soll neuerdings auf 6,5 m verbreitert werden, wovon 5,0 m - wie bisher - für die Fahrbahnbreite und 1,5 m für den neugeplanten Gehweg an der Südseite der Straße vorgesehen sind. Auf der Teilstrecke A1 - B1 wurde die bisher geplant gewesene Linienführung der Straße beibehalten, nur die Einlenkungsbögen bei A1 wurden vergrößert, wodurch die Straße einschl. Gehweg unmittelbar vor der Einmündung noch bis zu ca. 3,5 m auf die Grundstücke Lgb.-Nr. 1045 und 1044 ausschwenkt. Im Bereiche der Einmündung in die Landesstraße bei A1 wurde aus dem Projekt des Straßenbauamtes auszugsweise die neugeplante Linienführung der Landesstraße 138 nachrichtlich, d.h. ohne Feststellungswirkung, in Bl. 2 und 3 eingetragen. Im östlichen Teilstück zwischen B1 und B2 konnte durch einen durchgehenden Bogen mit R = 800 m eine neue Linienführung erreicht werden, die den Anliegern an der Südseite entgegenkommt, weil die Straße dadurch in diesem Abschnitt bis zu fast 4 m nach Norden ausschwenkt.

Den Angrenzern an der Nordseite konnte durch den Verzicht auf den dort entlang der Straße vorgesehen gewesenen Parkplatz entsprochen werden, da die Gemeinde inzwischen auf ihrem Grundstück Lgb.-Nr. 1178 (unmittelbar östlich B2) einen großen Sammelparkplatz angelegt hat. In planerischer Hinsicht ist somit insbesondere durch die Neueinplanung eines Gehweges eine wesentliche Verbesserung der Straßenverhältnisse erreicht worden. Im übrigen wurde die Straßenabzweigung bei Punkt B nach C unverändert beibehalten.

## II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Planungsgebiet ist in 2 verschiedene Arten von Baugebieten aufgeteilt. Die in Blatt 2 und 3 rotbraun angelegte Teilfläche nördlich der Gartenstraße ist als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO, die gelbbraun angelegte Teilfläche südlich der Gartenstrasse als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Während das allgem. Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dient, können im Mischgebiet sowohl Wohngebäude wie auch gewerbliche Gebäude, die das Wohnen nicht wesentlich stören, untergebracht werden. Die Ausweisung dieses Mischgebietes hatte sich schon deswegen angeboten, weil in diesem Bereich bereits mehrere kleinere gewerbliche Betriebe ansässig sind (teilweise mit Erweiterungsabsichten) und weil das im Süden anstoßende Gebiet als Gewerbe- bzw. als Industriegebiet dienen soll.

Im ganzen Planungsgebiet ist die offene Bauweise mit freistehenden Einzelhäusern und Hausgruppen festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Höchstmaß der Grundflächenzahl im ganzen Planungsgebiet ist einheitlich mit 0,3 festgelegt und sowohl im Straßen- und Baulinienplan (Bl. 2) wie im Gestaltungsplan (Bl. 3) eingetragen. Die Geschosshöhe ist durch kleine römische Ziffern auf den Gebäudeeinzeldarstellungen in Bl. 2 und 3 angegeben. Wo diese römischen Ziffern umringt sind, ist die angegebene Zahl der Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben, während sie ohne Ring als zulässige Höchstzahl gilt.

Die im einzelnen geplante Anordnung der Gebäude wurde sowohl im Straßen- und Baulinienplan (Bl. 2) wie insbesondere im Gestaltungsplan (Bl. 3) dargestellt. Aus der Art der Gebäudeschraffur in Bl. 3 geht der vorgesehene Gebäudetyp, die First- bzw. Längsrichtung, die Dachform und die Dachneigung hervor (vergl. Zeichenerklärung auf Bl. 3). Weitere Einzelheiten bezügl. der baulichen Gestaltung sind in den angeschlossenen, zum Bebauungsplan gehörigen Bebauungsvorschriften festgesetzt.

Die im Straßen- und Baulinienplan (Bl. 2) eingezeichneten Baulinien (rot bandierte Linien) sind für die Lage und Stellung der Gebäude zwingend, während die Baugrenzen (blau bandierte Linien) zwar nicht eingehalten werden müssen, jedoch gegen die Straße zu nicht überschritten werden dürfen. Die hinter den Baulinien oder Baugrenzen liegenden rückwärtigen Grundstücksteile dürfen baulich bis zum Höchstwert der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausgenutzt werden; dies wird besonders im Mischgebiet in Frage kommen.

## III. Kosten

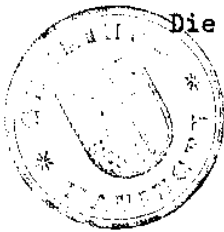
Die Kosten, welche der Gemeinde durch planmäßig vorgesehene Erschließung des Baugebietes - nämlich für den geplanten Ausbau der

Straßen, der Kanalisation und der Straßenbeleuchtung (Wasserleitung ist bereits vorhanden) - voraussichtlich entstehen werden, betragen nach überschläglicher Ermittlung etwa DM 200.000,-- bis DM 250.000,--. Bei Erhebung von Anliegerbeiträgen kann die Gemeinde einen erheblichen Teil dieser Aufwendungen wieder vereinnahmen.

#### IV. Beabsichtigte Maßnahmen

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

Hauingen / Lörrach, den 30. Okt. 1968



Die Gemeinde:

Entwurf und Planfertigung:

Architekt Otto Lindemann

Dipl.-Ing. R. Lindemann

Planungsbüro

**LÖRRACH (Baden)**

Turmstraße 22 - Tel. 2300