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

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "STEINBRUNNEN"
für die Gewanne "Steinbrunnen" -
"Ob der Reifhalden" - "Lange Gaß"

der Gemeinde S T E I N E N

I. ALLGEMEINES

I.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Steinen stellt z.Zt. einen Flächennutzungsplan auf, der im Entwurf fertiggestellt ist. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

I.2 Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

In den bisher aufgestellten Bebauungsplänen der Gemeinde Steinen sind vorwiegend Mehrfamilienhäuser (Neumatt) und Sonderbauformen wie Terrassenhäuser und Reihenhäuser (Stutz) ausgewiesen.

Da in der Gemeinde ein erhöhter Bedarf an freistehenden Einzelhäusern besteht, hat der Gemeinderat beschlossen in diesem Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, das sich für diese Bauform besonders gut eignet.

I.3 Grösse und Lage des Baugebietes

Das Planungsgebiet hat eine Grösse von rd. 4,5 ha.

Begrenzung:		
	Süden und Westen	Steinenbach
	Osten	Kreisstrasse K 61 Schützenweg - Reifhaldeweg.
	Norden	Grstck. Lgb.Nr. 359, 351/1

Topografisch bildet das Gelände südöstlich des Straßenzuges O-01-P-P4 (Im Steinbrunnen) eine Ebene mit leichtem Gefälle zum Steinenbach. Nord-Westlich der Straßenpunkte P2-P3 ist ein Steilhang mit ca. 16 m Höhendifferenz, an dem Terrassenhäuser vorgesehen sind. Dieser Steilhang ist in der Vergangenheit schon an der Oberfläche abgerutscht. Zur Bebauung sind evtl. besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

I.4 Erschliessung - Versorgung - Entsorgung

a. Verkehr

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt von der Kreisstraße Nr. 61 über den bestehenden Schützenweg O-01 und den als Feldweg bestehenden Weg - Im Steinbrunnen - O-P4. Die weitere Erschliessung erfolgt über Stichstraße, die an den Endpunkten mit Wendehämmern und öffentlichen Parkplätzen versehen sind. Der Parkplatz westlich P3-P4 ist für Spaziergänger gedacht.
Die Ausbildung der Kreuzung K 61 - L 138 bei N6 ist nachrichtlich übernommen. Die Feststellung erfolgt über die Straßenbaubehörde.

b. Kanalisation - Wasserversorgung - Gasversorgung

Das Planungsgebiet ist im Gesamtkanalisationsplan der Gemeinde erfaßt. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Soweit öffentliche Kanäle über Privatgrundstücke geführt werden sollen, sind Leitungsrechte festgesetzt.

Bis die Verbindung zum Ortsnetz hergestellt ist bzw. die Verbandskläranlage des Abwasserverbandes erstellt ist, soll eine provisorische Siedlungskläranlage für das ganze Gebiet erstellt werden.

Die Möglichkeit des Kelleranschlusses ist bei jedem Bauvorhaben zu prüfen.

Für die Stromversorgung ist nach Angaben des KWR eine öffentliche Bedarfsfläche für eine Trafostation vorgesehen.

Die Versorgung mit Wasser ist aus dem Gemeindenetz möglich. Gasversorgung ist vorgesehen.

Steinenbach

Entlang der süd-östlichen Planungsgrenze fließt der Steinenbach (öffentliches Gewässer), der von Westen bis zum Bogen kürzlich reguliert wurde. Im Bogen soll das Bachbett im Zuge des Ausbaues der L 138 nach Nord-Westen verlegt werden. In diesem Bereich wird die Lage des Baches nicht festgestellt.Die Bachböschung soll den Baugrundstücken zugeschlagen werden.

Da vom Gemeinderat ein öffentlicher Weg am Nord-Westufer abgelehnt wurde, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, das in dem Bereich, in welchem keine Leitungen erforderlich sind (Kanalisation, Freileitung, Stromkabel) nur der Unterhaltung und Bewirtschaftung des Steinenbaches und des Steinenbachufers dient. Die Duldung der Unterhaltung beruht auf § 60 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg vom 25.2.1960.

Grundwasser

Bei Hochwasser besteht die Möglichkeit einer Grundwasseranreicherung. Bei der Ausbildung der Keller ist dieser Gefahr Rechnung zu tragen.

I.5 Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)

Ein Teil des Grundstücks Lgb.Nr. 344 ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die bestehende Quelle soll neu gefaßt und einem kleinen Brunnen zugeleitet werden. An dieser Stelle soll auch ein Sandkasten und Sitzbänke aufgestellt werden als Spielplatz für Kleinkinder.

I.6 Wald

Der Gebäudeabstand vom Wald muß 30,o m betragen. Beim Bau des östlichen Terrassenhauses muß der Wald ausgestockt werden. Die erforderliche Abstandsfläche ist als nicht überbaubare Grünfläche ausgewiesen und soll in der Umlegung besonders bewertet werden.

II. ART DES BAUGEBIETES UND BAUWEISE

Das gesamte Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen (Bl. 2 + 3).

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse. Die für die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl eingetragenen Dezimalzahlen gelten als Höchstwerte.

Die in römischen Ziffern eingetragenen Geschoßzahlen sind zwingend oder als Höchstgrenze festgesetzt.

Die geplante Bebauung wurde durch Gebäudeeinzeichnung besonders im Gestaltungsplan (Bl. 3) und im Bebauungsmodell dargestellt.

und damit die Art der zulässigen Gebäude, ihre Stellung, Lage-Firstrichtung und Geschoßzahl festgesetzt.

Ausserdem sind im Straßen- und Baulinienplan (Bl. 2) vordere, seitliche oder hintere Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt. An Baulinien (rot) muß gebaut werden, Baugrenzen (Blau) dürfen nicht überschritten werden, die Gebäude können hinter diesen Linien zurückbleiben.

Einzelheiten der baulichen Gestaltung sind in den Bebauungsvorschriften festgesetzt, die einen verbindlichen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

Im gesamten Baugebiet können neu erstellt werden:

1-geschossig	freistehend	14 Gebäude	14 WE
2-geschossig	freistehend	3 Gebäude	6 WE
4-5-geschossig	Terrassen	3 Gebäude	15 WE
2-geschossig	Doppelhäuser	4 Gebäude	8 WE
2-geschossig	Doppelhäuser	6 Gebäude	12 WE
insgesamt			55 WE
bei 3,2 EW/WE neu			ca. 180 Einwohner
bestehend ca.			35 Einwohner
Dichte Brutto $\frac{215\ EW}{4{,}5\ ha}$			ca. 47 EW/ha

III. KOSTEN

Die Kosten für die erforderliche Erschliessung des Baugebietes - Straßenausbau - Neubau der Kanalisations- und Wasserleitungen und der Straßenbeleuchtung - werden nach überschläglicher Ermittlung ca. 600.000.-- DM betragen.

Durch Erhebung von Anliegerbeiträgen kann die Gemeinde einen erheblichen Teil dieser Kosten wieder vereinnahmen.

IV. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "STEINBRUNNEN" 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.

V. Die in der Behördenbesprechung am 17.1.72 vorgebrachten Forderungen der Behörden sind berücksichtigt (Siehe Protokoll v. 17.1.72).

Steinen, den 4. Aug. 1972

Die Gemeinde:

GEMEINDE 2 STEINEN

Lörrach, den 18. Mai 1972

Entwurf und Planfertigung:

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

25.7.72 Geändert nach Offenlegung gem. Schreiben v. 30.6.1972.

Genehmigt gemäß § 11 BBauG
i.V.m. § 2 Abs. 2 Ziffer 1 oder 2.
DVO der Landesregierung.

Lörrach, den 10. Okt. 1972

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
– Baurechtsabteilung –

In Kraft getreten am 2. Nov. 1972

LANDRATSAMT
Staatliche Verwaltung
– Baurechtsabteilung –
I.A.

Budzinski
Regierungsassessor