

## Begründung

zum Bebauungsplan für das Gewann "Stutz" - 1. Bauabschnitt  
der Gemeinde Steinen / Landkreis Lörrach.

### I. Allgemeines

Die Gemeinde hat sich entschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, um:

- a) die städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes zu ordnen (§ 1 Abs. 1 BBauG) und
- b) dem Bedürfnis der Bevölkerung auf Ausweisung von Bauland, als Grundlage zur Eigentumsbildung, zu entsprechen.

Das überplante Gebiet liegt an der nordöstlichen Begabungsgrenze der Gemeinde Steinen - auf der bewaldeten Westseite des Scheinbergausläufers. Im Norden und Osten ist es durch Mischwald, im Süden und Westen durch bebautes Gebiet begrenzt. Das überplante Gebiet fällt von Osten nach Westen und es besteht eine Höhendifferenz von ca. 12 - 15 m.

Der reizvolle Landschaftsraum ist charakteristisch für das Wiesental, er bietet außergewöhnliche Sichterlebnisse nach Süden und Westen auf die Gemeinde Steinen und das Wiesental und stellt somit eine bevorzugte Wohnlage dar. Die vorgesehene Bebauung ist der anstehenden Topographie angepaßt, sie wurde differenziert nach Reihen-, Terrassen- und Einzelhäusern. Die Bebauung ist maximal 2-geschossig vorgesehen, um den gegebenen Maßstab der Nachbarbebauung zu wahren. Die ersten 5 Hauszeilen von Süden betrachtet, sind als Reihenhäuser vorgesehen, mit ausschließlicher Nord-Südorientierung, um die Einwirkung der Geräuschentwicklung des bestehenden Betonfertigteilwerkes im Westen der Wohnanlage auf die Wohnräume möglichst niedrig zu halten.

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt von der L 135 über die Waldstraße. Der Verkehrsknoten, der durch Waldstraße und Moosmattweg gebildet wird, ist dergestalt geplant, daß die genannten Straßen rechtwinklig zusammengeführt werden. Im Einzelnen erfolgt die Erschließung über den beschriebenen Verkehrsknoten durch eine Stichstraße im Westen mit der Zufahrt zu der Mehrzahl der Garagen und die Waldstraße im Osten des Baugebietes, die im wesentlichen der Trasse des vorhandenen Weges folgt. Am Ende der Straße liegen Wendeplätze, wobei die Waldstraße so konzipiert ist, daß sie später der Erschließung des östlichen Erweiterungsgebietes dient, sowie in der Verlängerung über das Gewann Haarschwärze weiter zur L 135 geführt werden kann.

Der Bau des Verkehrsknotens bis zur Grundstücksgrenze Lgb.-Nr. 294/7 und Lgb.-Nr. 248<sup>1</sup> in der im Bebauungsplan dargestellten Form ist für die Erschließung des Baugebietes notwendig. Der weitere Ausbau der Waldstraße bis zur Einmündung in die L 135 (Kanderner Straße) ist wünschenswert.

(Alle Zahlen und Berechnungen sind, soweit nicht ausdrücklich anderes vermerkt, nur für das Gebiet östlich dieser Grenze ermittelt). Die Planung der Einmündung der Waldstraße in die Kanderner Straße erfolgt - im Rahmen der Gesamtplanung der L 135 - vom Straßenbauamt Lörrach.

Der Verkehrsknoten und die Planung der Waldstraße wurden mit dem Straßenbauamt in Lörrach - ihre Verlängerung in Richtung Haarschwärze mit dem Planungsbüro Süd-West abgestimmt. Im Innern wird die Anlage zusätzlich zu den privaten Hauserschließungswegen durch ein öffentliches Fußwegsystem erschlossen, in dem auch die Versorgungsleitungen geführt werden.

Die Elt.-Energieversorgung ist durch eine Trafostation der KWR - Rheinfeldern sichergestellt. Für die Beheizung ist Fern- bzw. Erdgas vorgesehen. Die Badische Gas- und Elektrizitätsversorgungs-A.G. in Lörrach hat die Belieferung grundsätzlich zugesagt.

Der geringste Baugrenzabstand zur westlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 6,00 m, der geplante Gebäudemindestabstand zur Grenze ca. 7,00 m. Der geringste Abstand zwischen den geplanten Gebäuden und der vorhandenen Bebauung im Sonnenrain beträgt ca. 10,00 m. Der Abstand zur nördlichen Waldgrenze beträgt 8,00 m. Die Gemeinde Steinen - als Eigentümer des benachbarten Waldgrundstückes hat durch Gemeinderatsbeschuß festgelegt, daß auf ihrer Seite ein Streifen von ca. 22 m Breite von hohem Baumbewuchs freigehalten wird (max. 3,50 m Höhe). Dadurch kann zwischen Wald und Baugrenze ein Abstand von 30 m eingehalten werden.

Die Planungsgebietsgröße beträgt ca. 1,75 ha.  
Auf öffentliche Straßen und Wege entfallen ca. 0,57 ha,  
auf Kinderspielplätze ca. 0,01 ha.

Auf die Wohnfläche entfallen somit insgesamt ca. 1,170 ha. In ihr sind Baugrundstücke für ca. 45 WE (Wohneinheiten) ausgewiesen, (darin sind ca. 4 WE im Einfamilienhausgebiet enthalten), sodaß darin dem Bedürfnis für ca. 160 Einwohner entsprochen werden kann.

Diese Werte ergeben eine Bruttodichte von ca. 92 Einwohner pro ha.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als ALLGEMEINES WOHNGEBIET gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Als Bauweise ist die offene, geschlossene sowie besondere i. S. des § 22 BauNVO festgesetzt.

III. Kosten

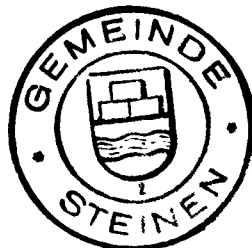
Die tiefbaumäßige und verkehrliche Erschließung des Bereiches wird von dem Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Sommer und Bau-Ing. Tröndle, Rheinfeldern, geplant. Die von diesem Büro überschläglich ermittelten Gesamtkosten der vorgesehenen ortsplanerischen Maßnahmen sind in der Anlage gesondert ermittelt.

VI. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Erschließung für unbebaute und bebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahme im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich wird. Eine Umlegung erscheint nicht nötig, da die Mehrzahl der unbebauten Grundstücke im alleinigen Eigentum eines Bauträgers sind.

25. Jan. 1972

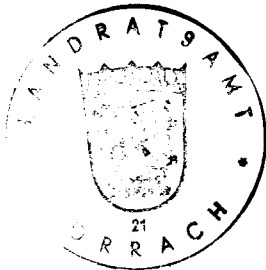
Gemeinde Steinen, den .....



.....  
Der Bürgermeister

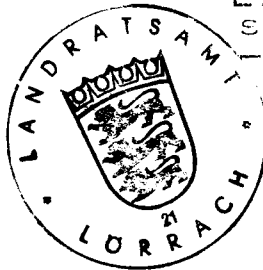
Genehmigt gemäß § 11 BBauG  
i.V.m. § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der 2.  
DVO der Landesregierung.

Lörrach, den 14. März 1972



Landratsamt  
Staatliche Verwaltung  
— Baubteilung —

In Kraft getreten am 30. März 1972



LANDRATSAMT  
Staatliche Verwaltung  
— Baurechtsabteilung —

Dr. Waldmann  
Regierungsdirektor