

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "BAUMGÄRTEN II"

der Gemeinde HÖLLSTEIN

für die Gewanne: "Brühl", "Baumgärten" (teilw.)

I. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Höllstein liegt im Entwurf vor. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stimmt mit dessen Darstellung überein.

II. Gesamtbebauungsplan "Baumgärten I - III"

Zu dem Gesamtbebauungsplan "Baumgärten" hat bereits am 14.12.1970 eine Behördenbesprechung stattgefunden, bei der sämtliche beteiligte Behörden dem Plan generell zugestimmt haben.

Nachdem das Straßenbauamt im Planungsgebiet die sogenannte Südtrasse der geplanten Wiesentalschnellstraße durchzuführen beabsichtigte, wurde vom Gesamtbebauungsplan der nördliche Teil "Baumgärten I" abgetrennt und separat zur Genehmigung vorgelegt.

Nachdem diese Planung der Wiesentalschnellstraße wieder aufgegeben wurde, wird der südliche Teil des ursprünglichen Gesamtplanes in die Bebauungspläne "Baumgärten II" und "Baumgärten III" aufgeteilt.

III. Lage und Größe des Baugebietes "Baumgärten II"

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 1,1 ha und schließt südwestlich an den Bebauungsplan "Baumgärten I" an.

Topografisch ist das Gelände eben. Am südlichen Rand beginnt ein steil ansteigender bewaldeter Hang.

IV. Erschließung - Versorgung - Entsorgung

IV.1 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die geplante Straße B 2 F -

F 1, die im Westen an die Kreisstraße K 6334 anschließt. Nach dem Flächennutzungsplan soll diese Straße als Ortsverbindungsstraße bis nach Maulburg weitergeführt werden und ist deshalb im Plan mit einer Fahrbahnbreite von 7,50 m ausgewiesen. Die übrigen Straßen sind reine Wohnstraßen.

IV.1.1 Parkierung

An der Straße F - G 1 ist an der Einführung in das südliche Baugebiet ein öffentlicher Stellplatz ausgewiesen. Im übrigen ist im Bebauungsplan der Nachweis erbracht, daß zu jedem Gebäude 2 Garagen erstellt werden können.

IV.2. Kanalisation - Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist im Gesamtkanalisationsplan in der Fassung vom Dezember 1971 enthalten und soll im Mischsystem in den Verbandssammler "Mittleres Wiesental", der bereits im Bau ist, eingeleitet werden. Als Übergangslösung bis zur Fertigstellung der Gesamtkläranlage Steinen wird eine mechanisch-biologische Sammelkläranlage gebaut, für die bereits ein Wasserrechtsverfahren eingeleitet wurde.

Die Wasserversorgung ist aus dem bestehenden Netz gewährleistet.

IV.3. Stromversorgung - Gasversorgung

Die Stromversorgung ist aus der am Rand des Baugebietes "Baumgärten I" bereits erstellten Trafostation gewährleistet.

Gasversorgung sollte insbesondere im Hinblick auf die Umweltverschmutzung für den Anschluß der Heizungen vorgesehen werden.

IV.4. Leitungen

Wie im Plan dargestellt, führen durch das Baugebiet 3 Hochspannungsleitungen der Kraftübertragungswerke Rheinfelden. Die geplante 20 KV-Leitung am südlichen Rand wird in Kürze gebaut und ist unterbaubar.

Die bestehende 110 KV-Leitung wird im Bereich der geplanten Gebäude unter Kostenbeteiligung der Erschließungsgesellschaft so erhöht, daß sie unterbaubar ist und die 7 KV-Holzmastenleitung wird ebenfalls im Rahmen der Bebauung verlegt.

V. Art des Baugebietes und Bauweise

Planungsrechtliche Festsetzungen über die Art und das Maß

der baulichen Nutzung sowie der Bauweise usw. und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften sind im Plan und in den Bebauungsvorschriften festgesetzt, die einen verbindlichen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

VI. Geplante Bebauung

Die geplante Bebauung besteht vorwiegend aus Doppel- und Reihenhäusern, die von einer Siedlungsgesellschaft realisiert werden sollen. Gestalterisch fügt sich die Gruppe gut an die bereits erstellten Gebäude im Gebiet "Baumgärten I" an.

Im einzelnen können neu erstellt werden:

11 Doppelhäuser	22 WE
1 Dreiergruppe	3 WE
2 Einzelhäuser	2 WE

27 WE

bei 3 EW/WE	insgesamt ca.	80 EW
-------------	---------------	-------

Dichte	$\frac{80 \text{ EW}}{1,1 \text{ ha}}$	= 73 EW/ha
--------	--	------------

=====

Im Baugebiet ist ein öffentlicher Kinderspielplatz mit ca. 350 qm festgesetzt.

VII. Kosten

Das Baugebiet wird durch eine Siedlungsgesellschaft erschlossen. Der Gemeinde entstehen keine weiteren Kosten.

Nach überschläglicher Ermittlung betragen die Erschließungskosten für Straßenausbau, Neubau der Kanalisations- und Wasserleitungen sowie der Straßenbeleuchtung und Kläranlagen ca. DM 300.000,--.

VIII. Beabsichtigte Maßnahmen

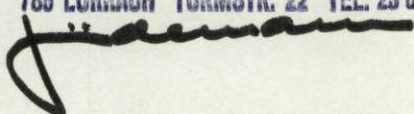
Der vorliegende Bebauungsplan "Baumgärten II" soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufs-

rechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Lörrach, den 12.11.1974

Entwurf und Planfertigung:


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



Höllstein, den **13. DEZ. 1974**

Die Gemeinde:




Bürgermeister

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

Lörrach, den **18. März 1975**

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
- Bauabteilung -



In Kraft getreten am

19. JAN. 1983

