

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "FELDLE III"

der Gemeinde STEINEN

Ortsteil HÖLLSTEIN

für die Gewanne: Feldle, Haagmatt (teilw.), Hinter Halt (teilw.),  
Scherracker (teilw.)

I. ALLGEMEINES

I.1 Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes  
"Feldle II"

Der vorliegende Bebauungsplan "Feldle III" ist eine Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes "Feldle II" (in Kraft getreten am 16.2.1974). Dieser alte Bebauungsplan wird im gesamten Geltungsbereich aufgehoben und durch den neuen Plan ersetzt.

Gegenüber der alten Planung (Feldle II) wurden im Planungsgebiet des alten Bebauungsplanes die Festsetzung der Geschößzahlen an der Neuen Straße, Friedrichstraße und Friedensstraße aufgelockert (anstatt zwingend 2-geschossig - max. 2-geschossig).

An der Neuen Straße wurden die ursprünglich vorgesehenen Doppelhäuser in Einzelhäuser geändert.

Südlich der Schulstraße wurden die Flurstücke Nr. 836, 433 und 434 neu in das Planungsgebiet aus erschließungstechnischen Gründen neu einbezogen. Nach der alten Planung war die Straße nur einseitig nördlich der Schulstraße angebaut. Durch die Umplanung können nun beidseitig Erschließungskosten erhoben werden.

Einzelne Gebäude sind bereits nach dem alten Bebauungsplan gebaut oder genehmigt. Das Umlegungsverfahren nach BBauG ist abgeschlossen.

I.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet hat eine Größe von rd. 5,0 ha und ist weitgehend eben.

Begrenzung:	Norden	-	Gewerbekanal
	Osten	-	Fl.St.Nr. 493, 479, 429
	Süden	-	Fl.St.Nr. 429, 435
	Westen	-	Friedhof - Neue Straße L 1 - H 1



### I.3 Erschließung - Versorgung - Entsorgung

#### a) Straßen

Die Hapterschließung erfolgt über die Friedrichstraße (H 1 - H 4) und den Straßenzug L 1 - H 1 (Neue Straße) mit Anschluß an die Bundesstraße nach Norden.

Die übrigen Straßen sind Wohnstraßen.

Die Höhenlage der Straßen ist in den Straßenlängsschnitten dargestellt.

#### b) Kanalisation

Das Planungsgebiet ist im Gesamtkanalisationsplan in der Fassung vom Dezember 1961 enthalten und wird im Mischsystem entwässert.

Sämtliche Versorgungsleitungen sind bereits gebaut. Die Klärung erfolgt provisorisch in einer Gruppenkläranlage. Nach Fertigstellung der Großkläranlage Steinen wird das Gebiet an den Verbandssammler angeschlossen (ca. Ende 1977).

#### c) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist aus der bestehenden Ortswasserversorgung, die aus einem Pumpwerk an der Wiese und aus Quellen gespeist wird, gewährleistet.

#### d) Stromversorgung

Versorgungsträger sind die KWR. Für die Stromversorgung wurde eine Trafostation im Gebiet Haagmatt vorgesehen. Die Versorgung erfolgt über Erdkabel.

## II. ART DES BAUGEBIETES UND BAUWEISE

Das gesamte Baugebiet ist gegliedert in

1. Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO, nördlich Friedrichstraße ca.	0,9 ha,
2. Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO südlich Friedrichstraße ca.	4,6 ha
gesamt	5,5 ha

Das Mischgebiet ist Wohn- und Gewerbegebiet zugleich, mit der Einschränkung, daß die Unterbringung der Gewerbebetriebe nicht mit wesentlicher Störung für das Wohngebiet verbunden ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind außer Wohngebäude auch Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe zur Versorgung des Gebietes zulässig. Als Ausnahme ist auf Fl.St.Nr. 477 und 478 die bestehende Gärtnerei zugelassen.



Außerdem sind Gemeinbedarfsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 8 BBauG für einen Kinderspielfeld ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), 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 Höchstwerte festgesetzt.

Als Bauweise ist die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Im Plan sind Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser erstellt werden dürfen, um den Einfamilienhauscharakter zu erhalten.

Die geplante Bebauung wurde durch Gebäudeeindeichnung im Straßen- und Baulinienplan mit der zwingenden First- und Gebäudeorientierung und im Gestaltungsplan dargestellt.

Außerdem sind im Straßen- und Baulinienplan Baugrenzen (blau) festgesetzt. Diese Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, die Gebäude können hinter diesen Linien zurückbleiben.

Planungsrechtliche Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften über Einzelheiten der baulichen Gestaltung sind in den Bebauungsvorschriften festgesetzt, die einen verbindlichen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

Im gesamten Baugebiet können neu erstellt werden:

2	Doppelhäuser	2-geschossig	ca. 6 WE	
27	Einzelhäuser	2-geschossig	ca. 40 WE	
		neu	ca. 46 WE	ca. 130 Einwohner
		vorh.	ca. 18 WE	ca. 50 Einwohner
		insg.	ca. 64 WE	ca. 180 Einwohner

Außer dem bestehenden Fuhrunternehmen und der bestehenden Gärtnerei können im Mischgebiet noch 2 Gewerbebetriebe untergebracht werden.

### III. KOSTEN

Die Kosten für die erforderliche Erschließung des Baugebietes - Straßenausbau - Neubau der Kanalisations- und Wasserleitungen und der Straßenbeleuchtung - werden nach überschläglichen Ermittlungen noch ca. DM 400.000,- betragen.

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



IV. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "FELDLE III" soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Ent-eignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vor-kaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Steinen, den 24. NOV. 1976 .....

Die Gemeinde:



A handwritten signature in dark ink, appearing to be "H. H. H.", is written next to the seal.

Lörrach, den 15. Januar 1976  
ergänzt 8. März 1976  
Entwurf + Planfertigung:

**PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST**  
REGIONAL-STADTPLANUNG  
UND SIEDLUNGSERSCHLIEßUNG  
785 LÖRRACH TÜRMESTR. 22 TEL. 23 00



der vorliegende Bebauungsplan "FELD 11" soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregulierung, ferner für die Einteilung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsgebietes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen Vorzug der Bebauungspläne vornehmlich werden.

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

10. Feb. 1977

Lörrach, den

Landratsamt  
Staatliche Verwaltung  
- Bauabteilung -



In Kraft getreten am 21. April 1977

LANDRATSAMT  
Staatliche Verwaltung  
- Baurechtsabteilung -  
i. A.



*Landsberg*  
Landsberg