

zum Bebauungsplan "Östliche Ortserweiterung"
für die Gewanne "Wüste" und "Neu Teich"

der Gemeinde H Ö L L S T E I N

I. Allgemeines

I. 1. Aufzuhebender Bebauungsplan und Neuaufstellung.

Die Gemeinde Höllstein sah sich veranlaßt, den am 25.9.1957 festgestellten Bebauungsplan "Östliche Ortserweiterung" zu ändern.

Dieser festgestellte Bebauungsplan soll in seinem gesamten Geltungsbereich aufgehoben und in der Fassung vom 29.11.66 mit Änderung vom 22.8.68 und Änderung vom 6.8.71 neu festgestellt werden.

Die erfolgten Planänderungen waren vor allem bedingt durch die Verlegung der Bundesstraße und durch Ausweisung von Erweiterungsfläche für den im östlichen Teil des Planungsgebietes liegenden Gewerbebetrieb.

In der Änderung vom 6.8.71 wurde entlang der Bundesstraße anstatt einer 2-geschossigen, lockeren Wohnbebauung eine konzentrierte 3-geschossige Bebauung (mit einem 4. Attikageschoss) vorgesehen. Im übrigen ist das Gebiet inzwischen weitgehend bebaut.

I. 2. Grösse und Lage des Baugebietes

Das Baugebiet hat eine Grösse von rd. 8,0 ha und grenzt im Norden an die Bundesstraße, im Osten an die Gemarkungsgrenze Maulburg, im Süden an den Gewerbekanal bzw. Feldteich, im Westen an den bebauten Ortsteil (Neue Straße). Das Gelände ist topografisch völlig eben.

I. 3. Erschliessung und Versorgung

Die straßenmässige Erschliessung erfolgt für das Wohngebiet von der Bundesstraße vom Punkt A1 über die Neue Straße und vom Ortskern über die Maulburger Strasse.

Das Gewerbegebiet kann von der Schillerstrasse oder von der Bundesstraße über die Abfahrt bei A2 (Alte Bundesstraße) erschlossen werden.

Die festgelegte Ausbaubreite der einzelnen Straßen und Fußwege ist im Straßen- und Baulinienplan (Bl. 2) eingetragen. Der Höhenverlauf ergibt sich aus den Straßenlängsschnitten.

Ausserdem wurde eine Vorbehaltsfläche für eine Trafostation und ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasserkanälen und Abwasserkanälen ist bereits weitgehend ausgeführt.

Das entlang der Bundesstraße ausgewiesene Leitungsrecht dient der Verlegung des geplanten Hauptsammlers Schopfheim - Steinen.

Zur Abschirmung des Wohngebietes gegen das Industriegebiet wurde an der West- und Nordseite des Industriegebietes ein 10 m breiter Grünstreifen vorgesehen, welcher gemäß § 4 der Bebauungsvorschriften mit Sträuchern und Baumgruppen zu bepflanzen ist.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Planungsgebiet ist in allgemeines Wohngebiet (WA) und in Industriegebiet (GI) i.S. der §§ 4 und 9 der BauNVO festgesetzt.

Als Bauweise ist die offene Bauweise gem. § 12, 1 festgesetzt. Im Industriegebiet können Ausnahmen gestattet werden, wenn aus betriebstechnischen Gründen eine besondere Bauweise erforderlich wird.

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößzahl der Gebäude im Wohngebiet und durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) im Industriegebiet. Die eingetragenen Dezimalzahlen gelten als Höchstwerte. Die mit römischen Ziffern auf den Gebäudeeinzzeichnungen bezeichnete Zahl der Vollgeschosse ist zwingend festgesetzt.

Dabei wird darauf hingewiesen, daß auf den mit 3 Geschossen (zwingend) festgesetzten Gebäuden entlang der Bundesstraße ein 4. Attikageschoß mit $\frac{2}{3}$ Grundfläche zulässig ist.

Im Industriegebiet ist keine Geschößzahl festgelegt; es können dort sowohl eingeschossige Werkhallen, wie auch mehrgeschössige Gebäude bzw. Gebäudeteile erstellt werden, sofern die Baumassenzahl nicht überschritten wird.

Im Straßen- und Baulinienplan (Bl. 2) sind Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. An Baulinien (rot) muß gebaut werden, Baugrenzen (blau) dürfen nicht überschritten werden, die Gebäude können hinter diesen Linien zurückbleiben.

Nicht überbaubare Flächen sind in Bl. 2 grün eingetragen.

Die geplante Bebauung wurde durch Gebäudeeinzzeichnung im Straßen- und Baulinienplan und besonders im Gestaltungsplan dargestellt und damit die Art der zulässigen Gebäude, ihre Stellung, Lage - Firstrichtung und Geschößzahl, Dachform und Dachneigung festgelegt.

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

Garagen und Stellplätze können auf den Baugrundstücken erstellt werden wie im Gestaltungsplan gezeigt ist.

Im allgemeinen Wohngebiet können ausser den schon vorhandenen Gebäuden neu erstellt werden:

ca. 10	freistehende Einzelhäuser	2-geschossig	20	WE,
1	Mehrfamilienhaus	3-geschossig		
		mit Attikageschoß	21	WE,
1	Mehrfamilienhaus	3-geschossig		
		mit Attikageschoß	33	WE,

zusammen 74 Wohnungen für ca. 220 Einwohner.

III. Kosten

Die Kosten, welche der Gemeinde durch die noch notwendige Erschließung des Baugebietes durch Ausbau der Straßen, Wasserleitung, Kanalisation und Straßenbeleuchtung entstehen, werden unter Berücksichtigung, daß ein Großteil der Erschließungsanlagen bereits vorhanden ist an ca. DM 100.000.-- geschätzt, wovon durch Erhebung von Anliegerbeiträgen ein erheblicher Teil wieder vereinnahmt werden kann.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan für die östliche Ortserweiterung für die Gewanne Wüste und Neuteich soll die 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.

Höllstein, den 6.8.1971



Erny.....

Lörrach, den 6. August 1971

Entwurf und Planfertigung:

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

H. Jüdemann

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

Lörrach, den 27. Jan 1972

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
- Bauabteilung -



10. Feb. 1972

In Kraft getreten am _____

LANDRATSAMT
Staatliche Verwaltung
- Baurechtsabteilung -

[Handwritten signature]
i. V.

Dr. Waldmann
Reglerungsdirektor

