

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Bündenfeld, Vordere Neumatt" für die Gewanne "Bündenfeld unter dem Dorf", "Vordere Neumatt", "Mittlere Neumatt", "Lange Neumatt", "Ortsetter" und "Einfang" der

Gemeinde S t e i n e n .

I. Allgemeines:

Die Gemeinde Steinen stellt zur Zeit einen Flächennutzungsplan auf, der jedoch noch im Entwurfsstadium sich befindet. Es ist vorgesehen, erhebliche Flächen westlich des Dorfkerns als Bauerwartungsgebiete auszuweisen. Im Bereiche dieses Gebietes wurden in den letzten 10 bis 12 Jahren Bebauungspläne für die Gewanne "Mittlere Neumatt" und "Hintere Neumatt" (nördliches Anschlußgebiet) festgestellt (s. Blatt 2). Beide Baugebiete sind inzwischen zum größten Teil bebaut worden. Um jedoch weiterhin genügend Bauland bereitzustellen, sah sich die Gemeinde veranlaßt, die südlichen, östlichen und westlichen Anschlußgebiete ebenfalls zu überplanen (s. Blatt 1).

Der nun vorliegende neue Bebauungsplan - bestehend aus den Planbeilagen Blatt 1 bis 8, den Bebauungsvorschriften und dieser Begründung - erstreckt sich über eine Fläche von rd. 15 ha, wovon rd. 1/3 zum Teil befriedigend, zum Teil aber auch unbefriedigend bebaut ist (vgl. Bl. 2). Das überplante Gebiet liegt in der Talebene des Wiesentales und ist von Ost nach West und von Nord nach Süd leicht geneigt. Es grenzt im Süden an die Landesstr. 138 (frühere B 317), im Osten an den Rand des historischen Ortsgebietes, teils an die Kirchstraße (Kreisstr. 61), im Norden an das Baugebiet "Hintere Neumatt" bzw. an die Neumattsiedlung und an die Adalbert-Stifter-Straße, im Westen an einen vorhandenen Feldweg, der die Neumattstraße mit der Landesstr. 138 bei A5 verbindet. Mitte durch das Gelände verläuft in südwestlicher Richtung ein offener Bachlauf, der ein Nebenlauf des Steinenbachs ist und weit außerhalb des Baugebietes in die Wiese einmündet. Infolge der in jüngster Zeit durchgeführten Regulierung und Tieferlegung des Steinenbaches (Ausbau auf HHW-Abflußmenge) kann dieser Nebenbachlauf nicht mehr mit Wasser beschickt werden, so daß er sich erübrigt. Das Bachbett wird deshalb geländeeben aufgefüllt und dem Baugelände zugeschlagen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt aus der Landesstr. 138 mit den Straßenabzweigungen bei A5, A7 und A10 sowie aus der Kreisstr. 61 mit der Abzweigung bei G6 (s. Blatt 2 und 3). Bei den Abzweigungen A5 und A7 wurden gemäß der Forderung der Straßenbaubehörde Linksabbiegerspuren eingeplant, um den Verkehr auf der Landesstraße flüssig zu halten. Haupterschließungsstraßen innerhalb des Baugebietes sind die Neumattstraße (A5 - E - E2 - E4 - A10) und die Querverbindungsstraße E4 - B2 - A7. Diese beiden Straßenzüge erhalten Fahrbahnbreiten von 6,0 m und beid-

seitige Gehwege von je 1,5 m Breite. Auf der Teilstrecke zwischen E5 und A10 bedingt die Verbreiterung der Neumattstraße den späteren Abbruch und den lageveränderten Wiederaufbau des Gebäudes auf Lgb.-Nr.110/2 (vgl. Blatt 2).

Alle übrigen geplanten Straßen haben den Charakter von Wohnstraßen; teilweise sind sie als Stichstraßen geplant, um ein ruhiges Wohnen zu gewährleisten. Bei den Wohnstraßen wurde die Breite der Fahrbahn auf 5,5 m und 5,0 m festgesetzt, und soweit erforderlich sollen sie auch mit ein- oder beidseitigen Gehwegen versehen werden. Ausser den Fahrstraßen sind auch einige Wohnwege und separate Fußwege vorgesehen, welche letztere den Fußgängern Wegabkürzungen und Verkehrserleichterungen verschaffen.

Der Höhenverlauf der einzelnen Straßenzüge ist in den Straßenlängsschnitten (Blatt 4 bis 8) dargestellt; er wurde so gut wie möglich den gegebenen Geländeverhältnissen angepaßt. Besondere technische Ausbauschwierigkeiten sind nicht zu erwarten. Überbrückungen über den Steinenbach können in Wegfall kommen.

Für Kraftfahrzeuge wurden auf den einzelnen Baugrundstücken ausreichend Garagen z.T. Tiefgaragen und Abstellplätze in Blatt 2 und 3 eingetragen. Darüber hinaus sind auch einige öffentliche Parkplätze entlang von Straßen festgesetzt.

II. Art des Baugebietes und Bauweise:

Das Planungsgebiet wurde in zwei verschiedene Arten von Baugebieten aufgeteilt. Die im Straßen- und Baulinienplan (Blatt 2) wie insbesondere auch im Gestaltungsplan (Blatt 3) rotbraun angelegte Fläche ist als allgemeines Wohngebiet (WA) i.S. des § 4 BauNVO, die gelbbraun angelegten Flächen als Mischgebiete (MI) i.S. des § 6 BauNVO festgelegt. Während das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dient, können im Mischgebiet sowohl Wohngebäude wie auch gewerbliche Gebäude, die das Wohnen nicht wesentlich stören, untergebracht werden.

Durch kräftige braune Linienzüge mit schwarzen Punkten sind im Blatt 3 diese Flächen und ferner auch solche Teilflächen voneinander abgegrenzt, für welche unterschiedliche Höchstmaße der baulichen Nutzung festgesetzt sind. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), in einem Einzelfall der Geschoßflächenzahl (GFZ), über die hinaus ein Grundstück nicht überbaut werden darf und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das jeweils zulässige Höchstmaß der GRZ und GFZ wurde durch eine Dezimalzahl (z.B. GRZ 0,3) im Blatt 2 und 3 eingetragen. Die Geschoßzahl ist durch kleine römische Ziffern auf den Gebäudeeinzzeichnungen in Blatt 2 und 3 angegeben. Wo diese römischen Ziffern umringt sind, ist die angegebene Zahl der Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben, während sie ohne Ring als Höchstzahl gilt.

Die im einzelnen geplante Bebauung wurde sowohl im Straßen- und Baulinienplan (Blatt 2) wie insbesondere im Gestaltungsplan (Blatt 3) dargestellt. Aus der Art der Gebäudeschraffur im Blatt 3 geht der vorgegebene Gebäudetyp, die First- bzw. Längsrichtung, die Dachform und die Dachneigung hervor (vgl. Zeichenerklärung auf Blatt 3). Im allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise mit freistehenden Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen (Reiheneinzelhäuser und Mehrfamilienhäuser) festgesetzt. Das gleiche gilt auch für das Mischgebiet, wobei dort vor-

wiegend eine bauliche Kombination zwischen Wohn- und gewerblichen Gebäuden (Werkstätten und dergleichen) in Frage kommt. Die Verteilung der vorgesehenen Gebäudetypen innerhalb des Gesamtbaugebietes ergibt sich insbesondere aus dem Gestaltungsplan.

Weitere Einzelheiten bezüglich der baulichen Gestaltung sind in den zum Bebauungsplan gehörenden Bebauungsvorschriften festgesetzt.

Im ganzen Baugebiet können neben den bereits vorhandenen Altbauten neu erstellt werden:

- 35 zweigeschossige Wohngebäude, freistehend, mit Satteldach
- 30 zweigeschossige Wohngebäude in Doppelhausform, mit Satteldach
- 1 zweigeschossiges Mehrfamilienhaus (evtl. mit Ladengeschäft),
mit Satteldach
- 9 dreigeschossige Wohngebäude als Mehrfamilienhäuser m. Satteldach
- 5 viergeschossige Wohngebäude als Mehrfamilienhäuser m. Satteldach
- 1 neungeschossiges Wohnhaus mit Flachdach
- 1 zweigeschossiges gewerbliches Gebäude, freistehend bzw. mit
Wohnhäusern kombiniert, mit Flachdach

mit zusammen rd. 340 Wohnungen, wobei allerdings durch den späteren Abbruch der alten Werkwohnhäuser eine grössere Zahl von Wohnungen verloren geht. Die Art und die Anzahl der vorgesehenen Gebäudetypen dürften dem verschiedenartigen künftigen Bedarf weitgehend entsprechen. Insbesondere die im südlichen Teilgebiet geplanten viergeschossigen Mehrfamilienhäuser, welche anstelle der dort vorhandenen, aber völlig veralteten Werkwohnhäuser, deren Umbau sich nicht lohnt, treten sollen, liegen wegen der kurzen Entfernung zu dem südlich der Landstr. 138 befindlichen und noch zu erweiternden Industriegebiet günstig.

Ausser den geplanten Wohn- und gewerblichen Gebäuden sind auch Baugrundstücke für den Gemeinbedarf und für die Versorgung zum Teil schon vorhanden und zum Teil neu ausgewiesen. Die Flächen für öffentliche Bauten wurden im Blatt 2 und 3 karminrot, für Versorgungsanlagen gelb und für öffentliche Grünanlagen und Spielplätze grün angelegt. Bei den öffentlichen Bauvorhaben handelt es sich um die Errichtung eines Kindergartens sowie einer Ortsvermittlungsstelle der Bundespost für den Fernsprechwahlbetrieb; die ausgewiesenen Versorgungsflächen dienen der Errichtung von Trafostationen, die für die Stromversorgung des Baugebietes erforderlich sind.

Die im Straßen- und Baulinienplan (Blatt 2) eingezeichneten Baulinien (rot bandierte Linien) sind für die Lage und Stellung der Gebäude zwingend, während die Baugrenzen (blau bandierte Linien) zwar nicht eingehalten werden müssen, jedoch nicht überschritten werden dürfen. Die in jedem Einzelfall maßgeblichen überbaubaren Grundstücksflächen sind in den meisten Fällen gekennzeichnet als diejenigen Flächen der Grundstücke, welche durch rot- und blaubandierte Linien umgrenzt sind. Die so abgegrenzten Flächen erreichen bei mehreren Grundstücken nicht ganz die im Blatt 3 eingetragene Grundflächenzahl; in diesen Fällen kann die Grundflächenzahl, die lediglich einen Höchstwert angibt, nicht voll ausgeschöpft werden. Im umgekehrten Fall darf jedoch die eingetragene Grund-

flächenzahl nicht überschritten werden. Bei den Grundstücken, auf denen nur vordere Baulinien oder nur vordere Baugrenzen eingetragen sind, dürfen die rückwärtigen Grundstücksteile baulich bis zum Höchstwert der festgesetzten Grundflächenzahl ausgenutzt werden; dies ist insbesondere im Mischgebiet der Fall.

III. Kosten:

Die Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehene Erschliessung des Baugebietes - nämlich für den geplanten Ausbau der Straßen, der Kanalisation, der Wasserleitungen und der Straßenbeleuchtung - voraussichtlich entstehen werden, betragen nach überschläglicher Ermittlung etwa DM 900.000.-- bis 1.000.000.--. Bei Erhebung von Anliegerbeiträgen kann die Gemeinde jedoch einen erheblichen Teil dieser Aufwendungen wieder vereinnahmen.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen:

Der vorliegende Bebauungsplan für die Gewanne "Bündenfeld unter dem Dorf", "Vordere Neumatt", "Einfang", "Mittlere Neumatt", "Lange Neumatt" und "Ortsetter" 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.

Steinen/Lörrach, den 16. Dezember 1970

Die Gemeinde:

Waihl



Entwurf und Planfertigung:

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

H. Gredemann

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

Lörrach, den 29. Juli 1977

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
— Bauabteilung —



12. Aug. 1977

In Kraft getreten am _____

LANDRATSAMT
Staatliche Verwaltung
— Baurechtsabteilung —



Handwritten signature: Mühlhoff