

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "LAIER II A"

der Gemeinde STEINEN

im Ortsteil Hüsingen

für die Gewanne: "Kirschgarten", "Laier", "Ortsetter",
(alle teilw.) in der Gemarkung Hüsingen.

I. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Gesamtgemeinde Steinen ist im Entwurf fertiggestellt.

In den Behördenbesprechungen am 10.5.78 und am 30.8.78 wurden von den Trägern öffentlicher Belange keine Bedenken gegen das Baugebiet "Laier" erhoben.

Die Offenlegung des Flächennutzungsplanes ist bereits im Gemeinderat beschlossen.

II. AUFHEBUNG DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANES "LAIER II"

Bereits im Jahr 1972 wurde von der Gemeinde Hüsingen fast über das gesamte Planungsgebiet der Bebauungsplan "LAIER II" aufgestellt, welcher am 16.11.1977 in Kraft getreten ist.

In das Planungsgebiet wurde damals auch der erste Teil Bebauungsplan "LAIER" mit einbezogen, da einige Straßenkorrekturen und die Anlage eines Gehweges im bestehenden Straßenzug erforderlich war.

Der alte Bebauungsplan "LAIER II" wird durch den neuen Bebauungsplan "LAIER II A" ersetzt und durch die Satzung aufgehoben.

Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan "LAIER II"

- Die Grundstücke Fl.St.Nr. 63, 64 und 65 an der Kreisstraße wurden aus dem Planungsgebiet herausgenommen, da diese bereits von der Kreisstraße aus erschlossen sind.
- Der Straßenzug E - D - C 5 wurde geringfügig nach Süden verschoben.
- Ursprünglich verlief die Planungsgrenze südlich entlang der Straße B 4 - E - D - C 5 und östlich C 5 - C 6.

Durch die einseitige Erschließung wären erhebliche Nachteile im Hinblick auf die Erschließungskosten für das Gesamtgebiet entstanden. Deshalb wurde der kleine Teilbereich mit den geplanten 5 Gebäuden neu in das Planungsgebiet mit einbezogen.

- Für die geplanten Gebäude westlich des Straßenzuges C - C 5 wurde die ursprüngliche Festsetzung von max. II-geschossig in I + Is, d.h. bergseits I- und talseits II-geschossig festgesetzt. Diese Änderung erschien im Hinblick auf die entstehende Straßenböschung und die vorhandene Hangneigung erforderlich.
- Die Gebäudegruppierung westlich der Straße C 4 - C 6 und die dort geplante kleine Stichstraße bei C 4 wurde geändert.

III. NEUER BEBAUUNGSPLAN "LAIER II A" LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES BAUGEBIETES

Das Baugebiet liegt im Norden des Ortskernes von Hüsing.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von rd.	6,5 ha
davon sind bereits bebaut	rd. 1,8 ha
Grün- und Versorgungsfläche	rd. 0,6 ha

Neue Baufläche brutto	4,1 ha
-----------------------	--------

Begrenzung:

Das Planungsgebiet wird im wesentlichen begrenzt im Norden und Westen durch den Steilhang zur Kreisstraße, im Osten durch den Altweg und im Süden durch die bestehende Bebauung des Ortskernes.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Festsetzung im Bebauungsplan.

Topographisch bildet das Gelände eine Bergkuppe, die allseitig leicht abfällt. Die Höhendarstellung erfolgt in Höhenlinien mit 1-m-Abstand bezogen auf N.N.

IV. ERSCHLIESSUNG

1. Strassen

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Straßeneinfahrt zum Altweg, der zum Ortszentrum und als Einbahnstraße in Richtung Höllstein führt. Das Baugebiet wird im Prinzip durch eine Ringstraße mit einer Zwischen-

spange und Stichstraßen erschlossen. Der Straßenzug C - C 6 - A 7 soll später an die Kreisstraße angeschlossen werden, um das Baugebiet von 2 Seiten erschließen zu können. Im jetzigen Verfahren war eine Einbeziehung des Gebietes auf Grund der Grundstücksverhältnisse leider nicht möglich.

Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

2. Kanalisation

Abwasserbeseitigung erfolgt wie im Gesamtkanalisationsplan vorgesehen im Mischsystem. Der Anschluß erfolgt an den bestehenden Sammler bei den Schächten 5, 9 und 18. Der Sammler ist an die Verbandskläranlage Steinen angeschlossen.

3. Wasserversorgung

Der Anschluß des Wasserleitungsnetzes erfolgt an der bestehenden Leitung in der Feuerwehrgasse. Hierzu ist ein bereits bestehendes Teilstück NW 80 mm umzubauen. Das gesamte Netz soll in Gußrohrleitung NW 150 mm für die Hauptleitung und NW 100 mm für die Nebenleitungen ausgeführt werden.

Für die Brandbekämpfung sind Überflur- und Unterflurhydranten vorgesehen.

4. Stromversorgung

Für die Stromversorgung ist eine Trafostation bei Straßenpunkt D vorgesehen.

Erschließungsplanung

Die gesamte Erschließungsplanung ist bereits vom Ing. Büro Rolf Roth, Lörrach, fertiggestellt. Die Straßenplanung ist mit den Längs- und Querschnitten sowie den Böschungen auf den Privatgrundstücken Bestandteil des Bebauungsplanes.

Leistungsrechte

Für bestehende und geplante Versorgungsleitungen auf den Privatgrundstücken sind im Bebauungsplan Leistungsrechte festgesetzt. Auf die Bebauungsvorschriften Punkt I 11.1 wird verwiesen.

V. ÖFFENTLICHE GRÜN- UND VERSORGUNGSFLÄCHEN

Beim Straßenpunkt C 2 ist ein kleiner Kinderspielplatz mit ca. 450 qm vorgesehen. Im Norden des Planungsgebietes am Altweg ist eine Fläche für Versorgungsanlagen für das geplante Regenklärbecken festgesetzt.

VI. TRIGONOMETRISCHER PUNKT

Der im Planungsgebiet befindliche trigonometrische Punkt muß durch die Bebauung entfallen. Nach Rücksprache mit dem Landesvermessungsamt Lörrach kann dieser verlegt werden.

VII. FREILEITUNG

Die bestehende Hochspannungsfreileitung 20 KV kann nach Überprüfung durch die KWR nicht aus dem Baugebiet verlegt werden. Die Leitung ist mit dem Schutzstreifen im Plan festgesetzt. Die freie Unterbauungshöhe im Bereich der geplanten Neubauten südlich der geplanten Trafostation beträgt mind. 10,0 m. Auf Punkt III der Bebauungsvorschriften wird besonders verwiesen.

VIII. VORSCHRIFTEN UND FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften über Einzelheiten der baulichen Gestaltung sind im Planteil und in den Bebauungsvorschriften enthalten, die einen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

Der gesamte nördliche und westliche Bereich des Bebauungsplanes ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Der Bereich der unmittelbar an die bestehende Bebauung angrenzt südlich des Straßenzuges B 4 - E - D - C 5 ist als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO mit der Einschränkung festgesetzt, daß nur Wohngebäude und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Mit dieser Festsetzung werden vor allem die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe, die unmittelbar an das Baugebiet angrenzen, berücksichtigt.

Für die Garagenstandorte wurde westlich des Straßenzuges C gem. Punkt I.9 der Bebauungsvorschriften festgesetzt, daß die Garagen in die Gebäude unter einem Dach einzubeziehen sind und ein seitlicher Grenzabstand von 3,0 m einzuhalten ist. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß von der Straße aus gewisse Durchblicke möglich sind und talseitig 2-geschossige Garagen vermieden werden.

In Punkt II .8 (Beb.vorschr.) sind Grenzabstände f.d. nord-süd gerichteten Gebäude von 6,0 m von der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll ein Freiraum auf der Sonnenseite der Gebäude gesichert und eine gewisse Auflockerung des Baugebietes erreicht werden.

Im gesamten Baugebiet können neu erstellt werden:

44 Gebäude mit ca.	60 WE
<hr/>	
Bei 2,8 EW/WE ca.	170 EW
<hr/>	
Dichte brutto	$\frac{170 \text{ EW}}{4,1 \text{ ha}} = \text{rd. } 41 \text{ EW/ha}$
<hr/>	

IX. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Im Bereich der Grundstücke Fl.St.Nr. 195/1, 196, 198 und 199 sind private Grünflächen im Plan festgelegt. Auf Grund der Steilhänge in diesem Bereich kann dort nicht gebaut werden. Gem. Punkt I .1.4 der Bebauungsvorschriften sind dort auch keine baulichen Anlagen zulässig. Diese Flächen werden nicht auf das Maß der baulichen Nutzung angerechnet.

X. KOSTEN

Die Kosten für die erforderliche Erschließung werden nach dem Kostenvoranschlag des Ing.Büro Roth auf Grund der Erschließungsplanung ca. betragen:

Straßen	DM	1,000 Mio
Abwasseranlagen	DM	0,380 Mio
Wasserversorgung	DM	0,230 Mio
<hr/>		
Erschließungskosten ca.	DM	1,161 Mio
<hr/>		

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

XI. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "LAIER II A" soll Grundlage für die Baulandumlegung 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.

XII. Die Baulandumlegung wird durch das staatliche Vermessungsamt Lörrach durchgeführt. Der Umlegungsplan und der Zuteilungsplan ist bereits im Entwurf fertiggestellt.

Lörrach, den 15.5.1979

Steinen, den 15.5.1979

Entwurf und Planfertigung:

PLANNINGSGRUPPE GUS-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGSERSCHLIESSUNG
TELEFON 111 21 22 TEL. 28 13

Die Gemeinde:

Pfizer

In Kraft getreten am 11. Okt. 1979

Landratsamt Lörrach
— Baurechtsamt —



Müller

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

Lörrach, den 04. Okt. 1979

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
— Bauabteilung —

