

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Hintere Neumatt" für die
Gewanne "Hintere Neumatt", "Mittlere Naumatt"
und "Schloßgarten" der Gemeinde S t e i n e n .

I. Allgemeines:

Nachdem das Baugebiet der Gewanne "Vordere Neumatt", "Bündenfeld" und eines Teils der "Mittleren Neumatt", das durch einen Bebauungsplan des Jahres 1952 ausgewiesen wurde, inzwischen größtenteils überbaut ist, sah sich die Gemeinde Veranlaßt, nun das nördliche Anschlußgelände der Gewanne "Hintere Neumatt" und "Schloßgarten" sowie den Rest der "Mittleren Neumatt" durch die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes in das Ortsgebiet einzubeziehen. Ein vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan) besteht z. Zt. noch nicht, jedoch hat die Gemeinde dessen Aufstellung beschlossen und vor kurzem in Auftrag gegeben.

Das neue, rd. 7 ha große Planungsgebiet der "Hinteren Neumatt", das im Übersichtsplan (Blatt 1) durch rote Schraffur kenntlich gemacht und im Straßen- und Baulinienplan (Blatt 2) durch ein violetttes Farbband umrandet wurde, grenzt im Norden an den Rohrgraben, im Süden an das bisherige Baugebiet "Neumatt", im Osten an den Steinenbach bzw. an die Kirchstraße (L. II. O. Nr. 61 nach Hägelberg) und im Westen an einen bestehenden Feldweg, von dem aus die Bewirtschaftung der westlichen landwirtschaftlichen Grundstücke erfolgt. Das Gelände liegt in der Talebene, welche leicht nach Westen und Süden geneigt ist. Auf der östlichen Teilfläche befindet sich ein ehemaliges Schlößchen, das in seiner äußeren Form noch erhalten, jedoch in mehrere Wohnungen aufgeteilt ist.

Die zur Erschließung des neuen Baugebietes vorgesehenen Straßenzüge (Verkehrsflächen) sind in ihrer Linienführung und Lage im Straßen- und Baulinienplan (Blatt 2) und im Gestaltungsplan (Blatt 3) dargestellt. Ihr Höhenverlauf ergibt sich aus den Straßenlängsschnitten (Blatt 4 bis 5).

Durch den geplanten Straßenzug L - M - N - N3 soll das neue Baugebiet an den Ortskern angeschlossen werden, während der Straßenzug H - L5 - M5 - N1 - P (verlängerte Albert-Schweitzer-Straße) die Querverbindung zum südlichen Neumattgebiet vermittelt, wo von G4 in östlicher Richtung ebenfalls eine Fahrstraße zum Ortskern (Kirche) führt. Ein weiterer Straßenzug L - L5 soll später in der in Blatt 2 und 3 angedeuteten Form in westlicher Richtung verlängert und in die Landstraße I. O. Nr. 138 bei E11 eingeführt werden; die Teilstrecke E9 - E11 ist im Bebauungsplan "Neumatt" bereits festgestellt.

Der vorhandene, 5.50 m breite Feldweg M₀ - M - M5 - N2 wird auf der Teilstrecke M₀ - M5 in seinem bisherigen Verlauf als Wirtschaftsweg beibehalten; die Strecke M5 - N2 kommt in Wegfall und wird ersetzt durch die Straßenstrecke M5 - N1 - N2.

Außer den genannten Fahrstraßen sind Fußwege vorgesehen, die als Zugänge zu den einzelnen Reihenhäusern dienen (L1 - M1; L2 - M2; L1 - M3; L4 - M4) bzw. eine abkürzende Verbindung zum südlichen Baugebiet herstellen (L1 - F₀).

Die Breite der Straßen wurde deren Bedeutung entsprechend abgestuft und ausreichend bemessen; die Fahrbahnbreiten schwanken zwischen 5,0 m und 5,50 m. An dem später nach Westen fortzuführenden Straßenzug L - L5 wurde ein einseitiger, 1.5 m breiter Gehweg vorgesehen. Die Fußwege werden 2,50 m bis 3,0 m breit.

Der Höhenverlauf der einzelnen geplanten Straßen paßt sich weitgehend dem Geländeverlauf an. Ausreichende Straßenlängsgefälle für eine einwandfreie Rinnenentwässerung ist überall vorhanden.

Am Nordrand des Baugebietes wurde für die Anlage eines größeren Kinderspielplatzes eine öffentliche Bedarfsfläche gem. § 9 Abs. (1) 8. BBauG ausgewiesen, die auch für die Kinder der Anschlußbaugebiete dienen kann.

II. Art des Beugebietes und Bauweise:

Das Gesamtbaugebiet ist im Gestaltungsplan (Blatt 3) in zwei Teilflächen unterteilt, welche durch verschiedenfarbige Umrandung abgegrenzt sind. Das dunkelbraun umrandete, kleinere Teilgebiet wird mit Rücksicht auf den schon vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb und auf den benachbarten Dorfkern als Dorfgebiet (WD), das größere, hellbraun umrandete Teilgebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. der §§ 5 und 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, das Dorfgebiet dient neben dem Wohnen auch der Unterbringung landwirtschaftlicher Wirtschaftsstellen und sonstiger Anlagen, die nach § 5 BauNVO ausdrücklich zugelassen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in beiden Baugebietsteilen durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschözzahl der Gebäude bestimmt. Die Grundflächenzahl darf in beiden Teilflächen höchstens 0,3 betragen; die zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Art der Gebäudeschraffur im Gestaltungsplan (vgl. Zeichenerklärung auf Blatt 3). Bezüglich der Art der zulässigen Gebäude, deren Stellung, Gestaltung und Höhe wird auf den Gestaltungsplan und auf die beiliegenden Bebauungsvorschriften verwiesen, welche einen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

Die im Straßen- und Baulinienplan (Blatt 2) eingezeichneten Baulinien (rote Linien mit roter Bandierung) sind für die Lage und Stellung der Gebäude zwingend, während die Baugrenzen (karminrote Linien ohne Bandierung) zwar gegen die Straße zu nicht überbaut werden dürfen, jedoch können die Gebäude oder Gebäudeteile auch hinter den Baugrenzen zurückbleiben (vgl. Zeichenerklärung auf Blatt 2). Die in Blatt 2

blaugrün angelegten Flächen sind die nicht überbaubaren Flächen.

Die bereits vorhandenen sowie die neu geplanten Gebäude wurden sowohl im Straßen- und Baulinienplan (Blatt 2) wie auch im Gestaltungsplan (Blatt 3) dargestellt. Im ganzen Baugebiet ist den örtlichen Bedürfnissen entsprechend offene Bauweise vorgesehen, wobei freistehende Einzelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser im einzelnen Gruppen zusammengefaßt und im Baugebiet räumlich und städtebaulich wirksam geordnet sind. Die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser sind westlich des Schloßchens zu einer leicht versetzt angeordneten Vierergruppe in solcher Weise zusammengefaßt, daß vom Straßenzug L - L5 aus der Durchblick zum Schloß erhalten bleibt. Im mittleren Teil des Baugebietes wurden durchweg Reihenhäuser vorgesehen, während an den Rändern des Baugebietes freistehende Einzelhäuser geplant sind. Außer den erwähnten dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern sind alle anderen Gebäude zweigeschossig zu erstellen.

Für die Mehrfamilien- wie auch für die Reihenhäuser, für welche zum großen Teil bereits ein konkreter Bedarf vorliegt, wurden jeweils in deren unmittelbarer Nähe Sammelgaragen eingeplant (s. Blatt 2 und 3); bei den freistehenden Einzelhäusern können die Garagen auf den Bauparzellen selbst erstellt werden, wobei deren Lage sich an die Eintragungen im Gestaltungsplan halten soll.

Auf der rd. 5,0 ha großen Fläche des allgemeinen Wohngebietes können insgesamt erstellt werden:

- 4 dreigeschossige Mehrfamilienhäuser
- 42 Reiheneinzelhäuser
- 1 Doppelhaus
- 23 freistehende Einzelhäuser

mit zusammen etwa 140 Wohnungen, so daß in diesem Baugebiet mit einer Ansiedlung von rd. 500 Personen zu rechnen ist. Die Wohndichte würde alsdann 100 Personen pro ha betragen.

III. Kosten:

Die Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehene Erschließung des Baugebietes - nämlich für den Ausbau der Straßen, der Kanalisation (Mischsystem), der Wasserleitung und der Straßenbeleuchtung - voraussichtlich entstehen werden, betragen nach überschläglicher Schätzung etwa DM 500.000,- bis 600.000,-. Bei Erhebung von Anliegerbeiträgen kann die Gemeinde jedoch einen erheblichen Teil dieser Aufwendungen wieder vereinnahmen.

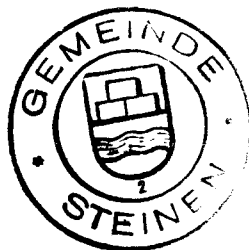
IV. Beabsichtigte Maßnahmen:

Der vorliegende Bebauungsplan "Hintere Neumatt" soll die Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung,

Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Steinen / Lörrach, den 17. Januar 1964.

Die Gemeinde:



Entwurf und Planfertigung:

Architekt Otto Lindenmann

Dipl.-Ing. R. Lindenmann

Planungsbüro

LÖRRACH (Baden)

Immerhof 22 • Tel. 2300

