

zum Bebauungsplan "BÜNDTENÄCKER"

der Gemeinde STEINEN

Ortsteil Weitenau

für das Gewinn: "Bündtenäcker" (teilw.)

I. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Gesamtgemeinde Steinen befindet sich in der Aufstellung. Die Planung wird jedoch noch einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

Bei einer Behördenbesprechung am 13.6.1973 (Protokoll Landratsamt vom 5.7.1973) wurde der damaligen Gemeinde Weitenau empfohlen, im Bereich des jetzt vorliegenden Planungsgebietes einen Bebauungsplan aufzustellen.

II. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Zwingende Gründe gemäß § 8 Abs. 2 BBauG

Der Ortsteil Weitenau hat rd. 450 Einwohner. Das Baugebiet dient vorwiegend dem Eigenbedarf des Ortsteiles, jedoch soll auch für Bürger der Gesamtgemeinde die Möglichkeit bestehen, sich in Weitenau anzusiedeln.

Das bestehende Gebäude auf Grundstück Lgb.Nr. 334 im Bereich der Einmündung der Kreisstraße 6311 in die Landesstraße 135 A befindet sich in einem desolaten Zustand und soll abgerissen werden.

Der Bebauungsplan regelt die Neubebauung an diesem ortsplannerisch wichtigen Punkt und sieht dort eine Gaststätte vor.

III. Größe, Lage und Abgrenzung

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

Die Planung wurde aus einem Gesamtentwurf mit einer Fläche von rd. 4,0 ha entwickelt.

Die geplante Bebauung ist der bestehenden Siedlungsstruktur des Ortes zugeordnet.

Topografisch bildet das Gelände eine leichte Kuppe, die sich bis in den Ortskern vorschiebt. Die Darstellung des Geländes

im Plan erfolgt durch Höhengschichtlinien mit 1 m Abstand, bezogen auf NN.

Die Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung im Bebauungsplan.

IV. Erschließung

Durch den Neubau des Hauptsammlers von Weitenau an die Gesamtkläranlage Steinen im letzten Jahr wurde die Voraussetzung für eine weitere Entwicklung des Ortsteiles geschaffen.

Das Baugebiet wird zunächst durch eine Stichstraße mit Anschluß an die Kreisstraße 6311 erschlossen, die später an die Landstraße L 135 A im Osten angebunden werden soll.

Im Flächennutzungsplan ist eine Umgehungsstraße für Weitenau in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde geplant (sh. Übersichtsplan Bl. 1).

Die Einmündung des Weges Fl.St.Nr. 329 in die Kreisstraße wird gem. Forderung des Straßenbauamtes geschlossen.

Erschließungsplanung

Für die Erschließung des Baugebietes muß noch eine Erschließungsplanung erstellt werden, in der Einzelheiten des Straßenbaues und der Ver- und Entsorgungsleitung geregelt werden.

Erschließungsabschnitte

Das Baugebiet soll in 2 Erschließungsabschnitten realisiert werden.

Abschnitt 1 1,0 ha
Straße B - B 2 8 Gebäude
+ Gebäude mit Gaststätte

Abschnitt 2 1,1 ha
Straße B 2 - D 9 Gebäude

V. Geplante Bebauung

V.1 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.

V.2 Mögliche Bebauung

Erschließungsabschnitt 1

8 Einzelhäuser	=	8 WE à 2,8 EW/WE	=	22 EW
1 Gebäude mit Gaststätte	=	4 WE à 2,8 EW/WE	=	11 EW
				<hr/>
				33 EW

Erschließungsabschnitt 2

9 Einzelhäuser	=	9 WE à 2,8 EW/WE	=	25 EW
----------------	---	------------------	---	-------

Insgesamt				<hr/>	58 EW
-----------	--	--	--	-------	-------

Dichte	$\frac{58 \text{ EW}}{2,1 \text{ ha}}$	=	28 EW/ha
--------	--	---	----------

VI. Kosten

Die Kosten für die erforderliche Erschließung für den Ausbau der Straßen, Kanalisation und Wasserversorgung des Baugebietes werden nach Ermittlung des Ingenieurbüro Roth

Erschließungsabschnitt 1	ca. DM 850.000,--
Erschließungsabschnitt 2	ca. DM 800.000,--

betragen.

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

VII. Beabsichtigte Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan "BÜNDTENÄCKER" soll 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.

VIII. Aufteilung in 2 Bebauungspläne

Gemäß Erlaß des Regierungspräsidiums vom 20.12.78 wurde der Bebauungsplan aufgeteilt in "Bündtenäcker I" und "Bündtenäcker II". Die Planungsgebiete werden im Plan entsprechend gekennzeichnet.

Lörrach, den 12. Okt. 1976

ergänzt nach Offenlegung:

Lörrach, den 10. Mai 1977

ergänzt gem. Gemeinderats-
beschuß vom 29. Mai 1979

Entwurf + Planfertigung:

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGSERSCHLIESSUNG
7800 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 2300

Steinen, den 29. Mai 1979

Der Bürgermeister:

Teilgebiet I

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

Lörrach, den 29. Aug. 1979



Landratsamt
Staatliche Verwaltung
Bauabteilung —

In Kraft getreten am 27. Sep. 1979

Landratsamt Lörrach
— Baurechtsamt —

U. Müller
Müller



Teilgebiet II

Genehmigt gemäß § 11 BBauG

Lörrach, den 23. Okt. 1981



Landratsamt
Staatliche Verwaltung
— Bauabteilung —

In Kraft getreten am 06. Nov. 1981

Landratsamt Lörrach
— Baurechtsamt —

U. Müller
Müller

