

1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Gesamtgemeinde Steinen wurde am 27.06.1981 durch das Regierungspräsidium Freiburg genehmigt. In diesem Flächennutzungsplan ist im Bereich des Gewannes "Geisbühl" im jetzt vorliegenden Planungsgebiet eine Baufläche ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.

Begründung

zum Bebauungsplan "Geisbühl" der Gemeinde Steinen
2. Begründung zum Ortsteil Schlächtenhaus - Hofen

Der Ortsteil Schlächtenhaus mit Hofen hat rund 435 Einwohner. Das Baugebiet *ndt Kraft für Exempla* dient dem Bedarf des Ortsteiles, jedoch auch für die Bürger der Gesamtgemeinde soll die Möglichkeit bestehen, sich in Hofen anzusiedeln.

Der Bebauungsplan soll die rechtsverbindliche Grundlage für die Ueilegung oder Grenzregelung, Erschließung und Neubebauung im Bereich des festgesetzten Planungsgebietes bilden.

3. Größe, Lage und Abgrenzung

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 1,3 ha. Die nördliche Abgrenzung ist bedingt durch die vorhandene Bebauung, wobei sich das Gebiet direkt an die neuere Bebauung anschließt, so daß sich ein fließender Übergang zwischen alter Bausubstanz des Ortskernes und dem Neubaugebiet ergibt.

Die südliche Abgrenzung ergibt sich erschließungsbedingt aus der topographischen Lage des Gebietes.

Die östliche Abgrenzung ergibt sich aus der Anforderung, das Baugebiet an die Kreisstraße (Bergstraße) anzubinden. Mit einbezogen wurden die beiden bereits erstellten Neubauten an der Bergstraße.

Die nördliche Abgrenzung ist bedingt durch den Krämerweg.

1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Gesamtgemeinde Steinen wurde am 22.06.1981 durch das Regierungspräsidium Freiburg genehmigt. In diesem Flächennutzungsplan ist im Bereich des Gewannes "Geisbühl" im jetzt vorliegenden Planungsgebiet eine Baufläche ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Ortsteil Schlächtenhaus mit Hofen hat rund 435 Einwohner. Das Baugebiet soll vorwiegend dem Eigenbedarf des Ortsteiles dienen, jedoch auch für die Bürger der Gesamtgemeinde soll die Möglichkeit bestehen, sich in Hofen anzusiedeln.

Der Bebauungsplan soll die rechtsverbindliche Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, Erschließung und Neubebauung im Bereich des festgesetzten Planungsgebietes bilden.

4.1 Straßen und Wege

3. Größe, Lage und Abgrenzung

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 1,5 ha. Die nördliche Abgrenzung ist bedingt durch die vorhandene Bebauung, wobei sich das Gebiet direkt an die neuere Bebauung anschließt, so daß sich ein fließender Übergang zwischen alter Bausubstanz des Ortskernes und dem Neubaugebiet ergibt.

Die südliche Abgrenzung ergibt sich erschließungsbedingt aus der topographischen Lage des Gebietes.

Die östliche Abgrenzung ergibt sich aus der Erfordernis, das Baugebiet an die Kreisstraße (Bergstraße) anzubinden. Mit einbezogen wurden die beiden bereits erstellten Neubauten an der Bergstraße.

Die nördliche Abgrenzung ist bedingt durch den Krämelweg.

Das Gelände bildet topographisch eine leichte Kuppe, welche sich im Bereich des Steinenbergweges in Richtung Süd-Westen vorschiebt. Beiderseits wird diese Kuppe von zwei flachen Mulden abgeflankt. Die Darstellung des Geländes im Lageplan erfolgt durch Höhenschichtlinien mit 1,00 m Abstand, bezogen auf NN.

Die Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung im Bebauungsplan.

4. Erschließung

Für die Erschließung des Baugebietes wird eine Erschließungsplanung erstellt, in der die Einzelheiten des Straßenbaues und der Ver- und Entsorgungsleitungen geregelt werden.

Die Erschließungsplanung wird Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

4.1 Straßen und Wege

Die straßenseitige Erschließung des Planungsgebietes ist durch den vorgegebenen Anschluß an die Bergstraße sowie durch die topographischen Gegebenheiten stark vorgeprägt. Eine möglichst sparsame Erschließung mit verkehrsberuhigten Maßnahmen war erwünscht.

Eine bogenförmige Sammelstraße mit 5,50 m Fahrbahnbreite ohne Gehwege, für den Mischverkehr konzipiert, erschließt das gesamte Gebiet. Mit der vorgesehenen Anbindung des Steinenbergweges erfolgt eine bessere Verkehrssituation für die vorhandene Bebauung. Ab dem Anschluß Steinenbergweg führt die geplante Erschließungsstraße als Stichstraße mit Wendepalte weiter. Eine Anbindung an den Krämelweg ist aus topographischen Gründen nur mit einem Fußweg möglich.

Die Neuanbindung des angeschnittenen landwirtschaftlichen Weges in Fortsetzung des Steinenbergweges, ist berücksichtigt.

Die Zugänge zu den landwirtschaftlichen Grundstücken südlich des Baugebietes wurden durch Wegerechte abgesichert.

4.2 Abwasserbeseitigung

Durch den Neubau des Hauptsammlers Hofen-Weitenau-Steinen und Schlächtenhaus-Steinen mit Anschluß an die Gesamtkläranlage Mittleres Wiesental in Steinen, wurde die Voraussetzung für eine weitere Entwicklung des Ortsteiles geschaffen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der Kanalisationsentwurf wurde im Jahre 1987 neu überarbeitet. Eine Abstimmung mit dem geplanten Bebauungsgebiet wurde hierbei vorgenommen.

4.3 Wasserversorgung

Im Bereich der Wasserversorgung ist ein Verbund mit sämtlichen Teilorten geplant. Hierbei ist in Hofen ein neuer Hochbehälter mit $J = 500 \text{ M}^3$ vorgesehen. Der Anschluß der Versorgung erfolgt an das bestehende Ortsnetz, das in diesem Bereich bis zum Neubau des Hochbehälters direkt an die Verbundleitung angeschlossen ist.

4.4 Gewässer

Das Planungsgebiet wird durch einen kleinen Bachlauf "Donau" tangiert. Dieser Bachlauf wurde in früheren Jahren hangseitig umgeleitet. Es ist vorgesehen, dem Bachlauf wieder seine ursprüngliche Trasse auf der natürlichen Talsohle zu geben. Für den Bachausbau sowie die Verdolung im Bereich der Kreuzung mit der Erschließungsstraße wird ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich werden.

5. Geplante Bebauung

Bei der geplanten Bebauung wurde zum einen die vorhandenen baulichen Strukturen im Übergangsbereich zum Ortskern, sowie die topographischen Gegebenheiten nach Möglichkeit berücksichtigt.

Um eine heute gewünschte angemessene Verdichtung zu erzielen, wurden die Grundstücksgrößen auf max. 500 - 750 M2 reduziert. Aufgrund der exponierten Lage des Baugebietes sind im südlichen Bereich nur Einzelhäuser vorgesehen, während im nördlichen Bereich auch 2 Doppelhäuser möglich sind.

1. Straßenbau = 650.000,-- DM
Alle Gebäude sind im Hangbereich talseitig zweigeschossig und bergseitig eingeschossig mit steil geneigten Dächern geplant.

5.1 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.

5.2 Mögliche Bebauung

14 Einzelhäuser	= 14 WE a 2,8 EW/WE	= 39 EW
2 Doppelhäuser	= 4 WE a 2,8 EW/WE	= 11 EW
2 vorh. Häuser	= 2 WE a 2,8 EW/WE	= 5 EW

Lörrach, den 08.05.1993 Steinen, den = 55 EW

Entwurf und Ausführung 55 EW
Dichte = ----- = 36,7 EW/ha
1,5 ha
INGENIEUR ROTH
Inhaber: Dipl.-Ing. Werner Roth
Beratender Ingenieur für Bauplanung
Schwanstraße 5 - Telefon 0 71 31 1 34 34
7350 LÖRRACH

[Handwritten signature]

6. Kosten

Die Kosten für die erforderliche Erschließung betragen nach überschlägiger Ermittlung

1. Straßenbau	= 650.000,-- DM
2. Kanalisation	= 350.000,-- DM
3. Wasserleitung	= 150.000,-- DM
4. Straßenbeleuchtung	= 50.000,-- DM
5. Gewässerausbau	= 50.000,-- DM
6. Nebenkosten	= 200.000,-- DM

	1.400.000,-- DM

Lörrach, den 08.05.1992

Steinen. den.....

Entwurf und Planfertigung

Der Bürgermeister

INGENIEURBÜRO ROTH

Inhaber: Dipl. Ing. FH Werner Roth

Beratender Ingenieur für Bauwesen

Schönaustraße 5 - Telefon 076 21 / 24 84

7850 LÖRRACH 2

