

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "UNTERE STRASSE"

der Gemeinde STEINEN

im Ortsteil Hägelberg

für die Gewanne: "Letten", "Leer Sand", "In der Kammer"
und "Ortsetter" (alle teilw.)
in der Gemarkung Hägelberg

1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Gesamtgemeinde Steinen ist im Entwurf fertiggestellt. Die Offenlegung ist bereits abgeschlossen. Der Plan wird in Kürze zur Genehmigung eingereicht.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf entwickelt und stimmt mit dessen Darstellung überein. (s. Übersichtsplan Bl.1)

2. BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

In den Baugebieten der Gemeinde Steinen gibt es kaum Einzelhaus-Bauplätze. Nach den Zielsetzungen der Gesamtplanung soll in den Ortsteilen Hägelberg, Höllstein und Hüsingen weitgehend aufgelockert gebaut werden können, während im Zentralort eine gewisse Verdichtung angestrebt wird.

Auf Grund der großen Nachfrage nach Einfamilienhaus-Bauplätzen sah sich der Gemeinderat veranlaßt, die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu beschließen.

Ein weiterer Grund für die Aufstellung des Planes war die bisherige einseitige Bebauung der Straße - In den Bergen -. Durch die zweiseitige Bebauung kann eine wesentlich größere Wirtschaftlichkeit erreicht werden.

3. TEILAUFBEBUNG DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANES

Der bestehende Bebauungsplan "In den Bergen", genehmigt am 15. Aug. 1963 wird teilweise durch den neuen Bebauungsplan überlagert.

Die überlagerten Teile des alten Bebauungsplanes werden durch die Satzung außer Kraft gesetzt.
(sh. Lageplan bei Satzung)

4. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES BAUGEBIETES

Das Baugebiet schließt unmittelbar südlich an die bestehende Bebauung des Neubaugebietes "In den Bergen" an und rundet diese auf der Talseite ab.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt	ca.	2,630 ha
davon sind:		
öffentliche Straßenflächen	ca.	0,625 ha
landwirtschaftliche Wege	ca.	0,037 ha
Bauflächen		
vorh. Bebauung	0,430 ha	
gepl. Bebauung	1,093 ha	1,523 ha
Verkehrsgrün	ca.	0,100 ha
private Grünflächen	ca.	0,217 ha
landwirtsch. Grünfläche	ca.	0,800 ha
Bachbegleitgrün	ca.	0,040 ha
Versorgungsflächen (Trafostation)	ca.	0,008 ha

Topographisch ist das Gelände nach Süden geneigt, wobei der mittlere Teil direkt im Anschluß an die bestehende Bebauung steil ist. Höhenlinien sind im mittleren Bereich in 1,0 m über N.N. dargestellt.

Außerdem ist die Geländeneigung in den Typenschnitten dargestellt. Die Schnittlinien sind im Bebauungsplan markiert.

Die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus der Festsetzung im Bebauungsplan.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 STRASSE

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Straße - In den Bergen - , welche im Querschnitt aufgeweitet und auf der Talseite mit einem Gehweg versehen wird.

Fahrbahnbreite beträgt 4,50 m, der Gehweg auf der Südseite 1,50 m, Schrammbord im Norden 0,50 m. Im Bereich der bestehenden Bebauung wird der Gehweg nach Vereinbarung mit dem Eigentümer etwas schmaler ausgebaut.

Die entstehenden Straßenböschungen werden gem. OZ 9 der Bebauungsvorschriften auf den Privatgrundstücken angelegt. Die Böschungen sind im Bebauungsplan (Blatt 2) und in der Erschließungsplanung in den Querschnitten festgelegt.

Öffentlicher Parkplatz

Der bestehende öffentliche Parkplatz im westlichen Teil des Gebietes wird beibehalten.

Landwirtschaftliche Wege

Im Plan sind zwei landwirtschaftliche Wege dargestellt, welche zur Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke dienen.

Erschließungsplanung

Die straßentechnische Planung mit Lageplan, Längsschnitten und Querprofilen ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.2 VERSORGUNG - ENTSORGUNG

Die Abwasserbeseitigung des Gebietes erfolgt vor den geplanten Kanal, welcher südlich des Baugebietes verläuft.

Für den Kanal wurde innerhalb des Baugebietes ein Leitungsrecht festgelegt.

Die Stromversorgung erfolgt über die bestehende Trafostation. Versorgungsträger sind die Kraftübertragungswerke Rheinfelden.

Die Wasserversorgung ist aus dem bestehenden Netz möglich.

6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

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

Die Festsetzungen erfolgten in weitgehender Abstimmung an die Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan "IN DEN BERGEN".

Art der Nutzung

Die Neubauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nur für das Grundstück im westlichen Bereich wird ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt, da dort noch ein landwirtschaftlicher Betrieb besteht.

Geschoßhöhen

Durch die Festsetzung $II = I + IS$ wird festgelegt, daß die Gebäude talseitig 2-geschossig und bergseitig 1-geschossig in Erscheinung treten. (s. Typenschnitte Blatt 3)

Gestaltungsvorschriften

Da das Gebiet sehr exponiert liegt, wurde die Gestaltung der Dachformen, Dachfarben festgelegt. Durch die Festlegung der Dachfarbe von rot bis rot-braun soll eine Anbindung an das historische Dorf und an das Neubaugebiet nördlich erreicht werden, in welchem diese Dachfarbe überwiegt.

Durch die Festsetzungen der Garageneinfahrten (zwingend), und die Vorschrift, daß die Garage in das Gebäude einzubeziehen ist wird erreicht, daß ein seitlicher Grenzabstand verbleibt. Auf der Westseite wurde ein Grenzabstand von 6,0 m entsprechend der Festlegung im alten Bebauungsplan gefordert.

Durch die Festsetzung des größeren Grenzabstandes und der Garagenstandorte soll eine gewisse Auflockerung des Gebietes erreicht werden und vor allem Durchblicke zwischen den Gebäuden erhalten bleiben.

7. GEPLANTE BEBAUUNG

Im Baugebiet können neu erstellt werden:

11 Einzelhäuser	11 WE	
1 Doppelhaus	2 WE	
	13 WE	
13 WE x 2,8 EW	=	36 EW
in bestehenden 4 Gebäuden	rd.	14 EW
Einwohner insgesamt	rd.	50 EW
Dichte netto	$\frac{50 \text{ EW}}{1,523 \text{ ha}}$	= rd. 0,33 EW/ha

8. ÖFFENTLICHE GEWÄSSER

Der vorhandene Neumattgraben bleibt unverändert.

9. GRÜNFLÄCHEN

Im Plan sind folgende Grünflächen festgelegt:

Verkehrsgrün

Als Bestandteil der Erschließungsflächen.

Private Grünflächen

Südlich des festgesetzten Leitungsrechtes auf den Privatgrundstücken.

Diese privaten Grünflächen dürfen nicht auf die Nutzung und auf die Erschließungsbeiträge angerechnet werden.

Landwirtschaftliche Grünflächen

Im westlichen Teil wurde für Restflächen eine landwirtschaftliche Nutzung festgelegt. Es ist beabsichtigt diese Flächen den landwirtschaftlichen Grundstücken zuzuteilen.

Pflanzbindung

Für die bestehende Bepflanzung entlang des Neumattgrabens wurde eine Pflanzbindung im Plan festgesetzt. Der bestehende Bewuchs soll zur Untergliederung des gesamten Baugebietes erhalten bleiben.

10. KOSTEN

Die Kosten für die erforderliche Erschließung werden nach überschläglicher Ermittlung betragen:

Straßenausbau	DM 665.000,-
Wasserleitung	DM 100.000,-
Kanalisation	DM 400.000,-

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

Die durch die Gemeinde aufzubringenden Mittel werden im Haushalt bereit gestellt.

11. HINWEISE FÜR DIE REALISIERUNG BZW. UMLEGUNG

Bei den bestehenden Grundstücken im alten Baugebiet oberhalb der Straße wurde die vorhandene Grundstücksgrenze teilweise durch Einfriedigungsmauern überbaut. Da diese Mauern im Straßenneuausbau erhalten bleiben sollen, wurde die Straße entsprechend abgerückt. Für die oberliegenden Grundstücke besteht die Möglichkeit, den Grundstückstreifen von der Gemeinde zu erwerben.

12. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "UNTERE STRASSE" 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.

Lörrach, den 11.02.1980

Steinen, den 11.02.1980

ergänzt am 29.4.80

Entwurf und Planfertigung:

Die Gemeinde:

PLANUNGSGRUPPE SUD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGERSCHLIESSUNG
7800 LÖRRACH - TURMSTR. 22 TEL. 23 00

[Handwritten signature]



In Kraft getreten am 17. Juli 1981

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -

[Handwritten signature]
Müller



Genehmigt gemäß § 11 BBauG
mit Auflagen

Lörrach, den 09. Dez. 1980

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
- Bauabteilung -

