

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan " KAPPELACKER "
der Gemeinde HÄGELBERG

für die Gewanne: Kappelacker u. Ortsetter (teilw.)

I. ALLGEMEIN

Aufgrund der grossen Nachfrage nach Einfamilienhausbauplätzen in der Gemeinde hat der Gemeinderat beschlossen, am Nord-Ost-rand des Dorfes einen kleinen Bebauungsplan aufzustellen.

Die neu geplanten Bauflächen bilden eine organische Abrundung der bestehenden Bebauung. Die vorhandene Bebauung wurde in die Planung mit einbezogen, um eine geordnete strassenmässige Erschliessung langfristig sicherstellen zu können.

II. GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Die Grösse des Planungsgebietes beträgt	rd. 2,1 ha
<u>davon bereits bebaut</u>	<u>ca. 1.0 ha</u>
Neubaugebiet	ca. 1.1 ha.

Topografisch fällt das Gelände leicht nach Süd-Osten.

Die Höhendarstellung im Plan erfolgt durch Höhenschichtlinien mit 1m-Abstand, bezogen auf N.N.

Die Abgrenzung ist im Plan dargestellt.

Eine Erweiterung des Baugebietes nach Osten ist nicht möglich.

III. ERSCHLIESSUNG

1. Straßen

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt, abgesehen von 2 kurzen Stichwegen, auf bestehenden Feldwegen, die auf 5,5 m verbreitert werden.

2. Parkierung

Für die neu zu erstellenden Gebäude sind 2 Stellpl. pro Wohneinheit nachzuweisen.

3. Versorgung - Entsorgung

Die Wasserversorgung ist aus dem Ortsnetz sichergestellt. Das öffentliche Kanalnetz (Mischsystem) kann an den best. Kanal in der Straße B1- C angeschlossen werden. Zur Klärung der Abwässer soll bis zum Bau des Hauptsammlers nach Steinen und der gepl. Großkläranlage eine provisorische Siedlungskläranlage gebaut werden. Die Fläche für die Kläranlage wurde auf dem gemeindeeigenen Grundstück bei B 1 festgesetzt.

Die Stromversorgung ist gemäß Schreiben v. KWR v. 8.5.73 von der bestehenden Station Dorf nicht mehr gewährleistet. Im Gewinn Ziegelacker muss der Platz für eine neue Station zugeteilt werden.

4. Leitungsrechte

Für die Trasse von geplanten Kanalleitungen wurden, soweit sie über Privatgelände führen, Leitungsrechte im Plan festgesetzt.

IV. ART DES BAUGEBIETES

1. Art der Nutzung

Das Planungsgebiet gliedert sich gem. Einzeichnung im Straßen- und Baulinienplan in:

Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Allgemeines

Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

2. Einzelheiten der baulichen Gestaltung sind im Planteil (Bl. 2) und in den Bebauungsvorschriften festgesetzt, die einen verbindlichen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

3. Im Baugebiet können neu erstellt werden:

14 Einzelhäuser ca. 25 Wohneinheiten mit ca. 80 Einwohner
höchstens 2-geschossig.

V. GRÜNFLÄCHEN

Im Anschluss an die landwirtschaftlichen Anwesen ist eine ca. 0,2 ha grosse landwirtschaftliche Grünfläche für Hausgärten und als Emissionsabstandsfläche ausgewiesen.

Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen kleinen Gebiete sind meist für Böschungen als Verkehrsgrün (V) dargestellt.

Südlich B1- B2 ist eine kleine Parkanlage festgesetzt.

VI. KOSTEN

Die Kosten für die noch erforderliche Erschliessung für den Ausbau der Straßen, Kanalisation und Wasserversorgung des Baugebietes werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 200.000.-- bis DM 250.000.-- betragen.

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

VII. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "KAPPELACKER" 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 12. Mai 1973

Entwurf und Planfertigung:

PLANUNGSGRUPPE SUD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGERSCHLISSUNG
785 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 23 00

[Handwritten signature]

Hägelberg, den 20. März 1974

Die Gemeinde:



[Handwritten signature]

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

Lörrach, den - 2. Mai 1974



Landratsamt
Staatliche Verwaltung
- Bauabteilung -

16. Nov. 1977

In Kraft getreten am _____

LANDRATSAMT

Staatliche Verwaltung

- Baurechtsabteilung -

l. A.


Landsberg

