

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "STUTZ II"
der Gemeinde STEINEN

für das Gewann: "STUTZ" (teilw.) und "BANN" (teilw.).

I. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen ist festgestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stimmt mit dessen Darstellung überein.

Aus erschließungstechnischen Gründen wurde das Baugebiet in nordwestlicher Richtung um ca. 1.500 qm erweitert. Knapp die gleiche Fläche ist im südlichen Teil des Baugebietes als Grünfläche ausgewiesen.

II. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen bildet die Grundlage für den Vollzug der gesetzlichen Maßnahmen.

III. Größe, Lage und Abgrenzung

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca.	2,1 ha
Davon sind nicht überbaubare Grünflächen	0,38 "
Öffentliche Grünflächen	0,07 "
Aufforstungsfläche	0,06 "

Verkehrsflächen:

bestehende Waldstraße	0,18 ha	
geplanter Wendeplatz	0,02 ha	
geplanter Waldweg	0,10 ha	
noch auszubauende		
Erschließungsstraßen	0,14 ha	0,44 ha

Verbleibende Bauflächen: 1,15 ha

Die Bauplätze sind von 480 - 850 qm, im Mittel 575 qm groß.

Die geplante Bebauung soll den Bedarf an Einzelhausbauplätzen gerecht werden und durch seine Auflockerung einen Übergang von der massiven Terrassen- und Reihenhausbebauung zum Wald bilden.

Topographisch bildet das Planungsgebiet einen stark bewegten Hang, der nach Südwesten abfällt. Die Darstellung des Geländes erfolgt durch Höhenschichtlinien mit 1 m Abstand bezogen auf NN.

Die Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung im Bebauungsplan.

IV. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bereits ausgebaute Waldstraße. Der Knotenpunkt, Punkt A, wird im Zuge der Bebauung ausgebaut. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die bereits am Baugebiet vorhandenen Frisch- und Abwasserleitungen.

Gebäude, die dem Straßenzug B - C zugeordnet sind, werden über eine zentrale Druckerhöhungsanlage mit Frischwasser versorgt. Standort siehe Bebauungsplan.

Der an der Nord- und Ostgrenze verlaufende Waldweg dient nicht der Erschließung des Baugebietes; er soll erst zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut werden.

V. 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. Im Baugebiet können 20 Einzelhäuser mit ca. 40 WE neu erstellt werden.

VI. Kosten

Die Kosten für die Erschließung, Ausbau der Straßen, Kanalisation und Wasserversorgung einschließlich einer Druckerhöhungsanlage innerhalb des Baugebietes betragen DM 1'000.000,--.

VII. Beabsichtigte Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan "STUTZ II" 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.

Steinen, den 17. April 1984

Der Bürgermeister:



H. Thumrich