B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "STEINACKER"

der Gemeinde STEINEN

und Erläuterung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB

für das Gewann "Steinacker" (teilw.)

auf Gemarkung Endenburg,
im Bereich der Grundstücke Fl.St.Nr.67 und 87 (beide teilw.)

I. ALLGEMEIN

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat am 28.06.1988 beschlossen, den Bebauungsplan "STEINACKER" im Ortsteil Endenburg aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Für die Planung liegt ein dringender Bedarf vor, da im Anschluß an die bestehende Bebauung ein Altenteiler und ein weiteres Bauvorhaben für einen Arzt des "Sanatoriums Stalten" kurzfristig gebaut werden sollen.

Aus dem bereits durchgeführten Verfahren der vorzeitigen Bürgerbeteiligung und Behördenanhörung wurden keine wesentlichen Bedenken und Anregungen vorgebracht.

II. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

In dem am 20.08.1981 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen sind im gesamten Ortsteil Endenburg keine Bauflächen ausgewiesen. Man war damals davon ausgegangen, daß für bauwillige einheimische Bürger Baulücken in den innerörtlichen Bereichen derweiter gefunden werden können.

Für den Flächennutzungsplan läuft zur Zeit ein Fortschreibungsverfahren, in welchem mehrere Änderungen in verschiedenen Ortsteilen eingebracht werden sollen. Aufgrund der schwierigen Verkehrsplanung mit Verkehrsgutachten zur Entlastung des Ortskernes Steinen kann das gesamte Fortschreibungsverfahren nicht kurzfristig und zügig weiterbearbeitet werden.

Aufgrund des dringenden Bedarfs (sh. Ziff. I) wird das Verfahren für den Bebauungsplan "STEINACKER" im

Parallelverfahren vorgezogen. Es ist beabsichtigt, die Änderung nach der Offenlegung im Rahmen der Gesamtfortschreibung im FNP nachzutragen.

PLANDARSTELLUNG

Im beiliegenden Planausschnitt des FNP 81 ist das Planungsgebiet gekennzeichnet. In weiteren Ausschnitten M. 1:5000 ist der Zustand des FNP 81 (alt) und die Neuplanung (neu) dargestellt.

Die Fläche für die geplanten 4 Bauplätze beträgt ca. 0,42 ha. Das Gebiet soll in Abstimmung auf die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche (M) dargestellt und im Bebauungsplan als Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden.

In der Planung des FNP 81 verläuft die damals geplante Kreisstraße K 6309 mitten durch die neu geplante Baufläche. In der Darstellung (neu) ist die inzwischen gebaute Trasse der Kreisstraße dargestellt.

III. PLANUNGSGEBIET

sh. Auszug Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Das kleine Planungsgebiet liegt im Gewann "STEINACKER" zwischen der vor einigen Jahren gebauten Kreisstraße K 6309 und dem kleinen Weiler an der Ortsstraße zum "Sanatorium Stalten".

TOPOGRAPHIE

Der südliche Teil liegt etwas erhöht zur Ortsstraße. Nach Norden fällt das Gelände ab. Die Höhen sind in Typenschnitten (Bl.5) dargestellt.

Das Planungsgebiet wurde eng um die 4 neu geplanten Gebäude gezogen, da eine weitere Bebauung nicht beabsichtigt ist. Vor allem soll die exponierte Kuppenlage südlich der Einmündung der Kreisstraße auch später von einer Bebauung freigehalten werden.

IV. GESTALTUNG UND EINFÜGUNG IN DIE UMGEBUNG

Jeder Standort in Endenburg ist für eine Bebauung in der Umgebung der kleinen Weiler in der hervorragenden Landschaft empfindlich.

Die beiden bestehenden alten Höfe beidseitig der Ortsstraße bilden eine schöne Torsituation im Eingangsbereich zum Weiler. Die neu geplanten Gebäude werden seitlich von der Straße zurückgesetzt, um die

optische Erscheinung der beiden großen Giebel im Straßenraum nicht zu beeinträchtigen (sh. Typenschnitte Bl.5).

Die zwingend vor die Bauflucht zu erstellenden Garagen sollen in einem Rhythmus zur historischen Bebauung überleiten. Auch in den alten Weilern spielen die kleinen Nebengebäude im Straßenraum eine wichtige Rolle.

V. ERSCHLIESSUNG

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt von der Ortsstraße aus. Von den beiden Grundstücken nördlich der Ortsstraße soll ein schmaler Geländestreifen der Straßenverbreiterung abgegeben werden, damit die Ortsstraße auf ca. 5,50 m ausgebaut werden kann.

Für die Abwasserbeseitigung für Endenburg ist ein neuer Sammler erforderlich, der 1989/1990 gebaut werden soll. Dem Wasserwirtschaftsamt sind die Pläne der Abwasserbeseitigung zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz möglich. Das Wasserwirtschaftsamt hat mit Schreiben vom 15.11.1988 darauf hingewiesen, daß gem. der Wasserbilanz für den Hauptort Endenburg das Wasserdargebot aus den vorhandenen Quellen in ausgesprochenen Trockenzeiten - bei Anforderung des max. Tagespitzenbedarfes - nicht mehr ausreicht.
Für die Sicherstellung der Wasserversorgung in Endenburg liegt eine genehmigte Planung seit dem 22.06.1982 für den Wasserverbund vor. Der Wasserverbund wird jährlich weitergeführt.
Bei Bedarf kann Endenburg über den geplanten Verbund nach Erstellung versorgt werden.

Für die Stromversorgung ist das Kraftwerk Köhlgartenwiesen in Wies zuständig.

VI 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 (Bl.3) und in den Bebauungsvorschriften enthalten, die Bestandteile des Bebauungsplanes sind.

Die Festsetzung, daß in den Gebäuden gem. § 9 (1) Ziff. 6 BauGB nur max. 2 Wohnungen zulässig sind, ist städtebaulich begründet, da hier in keinem Fall Mehrfamilienhäuser, bzw. Appartementhäuser für den Fremdenverkehr, bzw. Zweitwohnsitze entstehen sollen.

Die Festsetzungen von Gestaltungsvorschriften für Dachform, Dachneigung sowie Dachdeckungsmaterial und Farbe sind in der erforderlichen Anpassung an die historischen Gebäude städtebaulich begründet. In Endenburg zeichnen sich die kleinen Weiler durch große steile Dächer mit roter Farbe in ihrer Geschlossenheit aus.

Besonders wichtig für die Grüneinbindung ist die Erhaltung der bestehenden Baumallee südlich der Ortsstraße und der vorhandenen Einzelbäume südlich und nördlich der geplanten Gebäude. Zur Erhaltung dieser Bäume ist eine Pflanzbindung in den Bebauungsvorschriften festgesetzt.

Zur Neuanpflanzung von Bäumen am nördlichen Straßenrand sind Pflanzgebote festgesetzt.

Einfriedigungen rings um die Grundstücke sind in Endenburg nicht ortstypisch und deshalb auch in diesem Gebiet nicht zulässig. Erwünscht sind mit Lattenzäunen eingefriedigte Hausgärten bis max. 1/4 der Grundstücksgröße. Zur Sicherstellung einer geordneten Schneeräumung ist die Einfriedigung vom Straßenrand der Ortsstraße um 1,0 m zurückzuversetzen.

VII. REALISIERUNG

Die Realisierung der 4 Gebäude soll abschnittsweise nach Bedarf erfolgen. Die Grundstücke sollen nur an Bürger von Endenburg abgegeben werden.

Die Parzellierung der Grundstücke soll durch Messbriefverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

KOSTEN

Für die Erschließung des Gebietes entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten, da die 4 Gebäude direkt an die vorhandene Ortsstraße angebunden sind.

Die Kosten für die erheblichen Aufwendungen für die gesamte örtliche Abwasserbeseitigung und Sicherstellung der Wasserversorgung wird anteilmäßig auf die Grundstücke nach den Satzungen der Gemeinde den Anliegern berechnet.

VIII. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "STEINACKER" soll Grundlage für die Grenzregelung bilden.

Lörrach, den 14.02.1989

Entwurf + Planfertigung:

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGSERSCHLIESSUNG
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 23 00

Steinen, den 14.02.1989

Der Bürgermeister