B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "BÜNDTENÄCKER II"

der Gemeinde STEINEN
im Ortsteil WEITENAU

für das Gewann: Bündtenäcker (teilweise)

I. ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG UND ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat am 25.10.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes "BÜNDTENÄCKER II" und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Im am 20.08.1981 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
Bereits im Jahr 1987 wurde das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Das Verfahren mußte jedoch solange unterbrochen werden, bis das dringend erforderliche Gesamtverkehrskonzept für den Ortsteil Steinen fertiggestellt ist.
Da ein dringender Bedarf an Grundstücken für den Bau von Familienheimen besteht, beschloß der Gemeinderat, den Flächennutzungsplan im Bereich "BÜNDTENÄCKER II" im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zu ändern.

Das westlich angrenzende Baugebiet "BÜNDTENÄCKER", für das bereits 1979 ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, und der auch die jetzige Erweiterung außerhalb des Planungsgebietes vorsah, ist seit einigen Jahren bebaut.
Im Hauptort Steinen steht kaum noch Baugelände für Einfamilienhäuser zur Verfügung. Die noch vorhandenen Flächen sollen dem verdichteten Bauen, insbesondere dem Geschoßwohnungsbau vorbehalten werden.

Die Gemeinde hat die ganze Fläche erworben, um die Deckung des Bedarfes - vor allem für Einfamilienhäuser - für die einheimische Bevölkerung sicherzustellen.

II. PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet schließt unmittelbar nördlich an den Ort Weitenau an und liegt östlich des Baugebietes "BÜNDTENÄCKER", das vollständig bebaut ist.

Es wird im Nordwesten begrenzt mit dem ehemaligen landwirtschaftlichen Weg Flst.Nr. 395, im Nordosten mit dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück Flst.Nr. 119 und im Südosten mit der Landesstraße Nr. 136 (Talstraße).

Das Planungsgebiet umfaßt
eine Fläche von insgesamt 2,50 ha,

davon sind:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	1,84 ha,
- Straßen und Wege sowie Kinderspielplatz	ca.	0,37 ha,
- landwirtschaftliche Fläche	ca.	0,29 ha.

Topographisch handelt es sich um ein nach Südosten geneigtes Hanggelände. Die Höhenlinien sind im Plan ü.N.N. dargestellt.

III. ERSCHLIESSUNG

III.1 STRASSEN UND WEGE

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über einen neuen Anschluß an die L 136 im Osten, der mit der Straße "BÜNDTENÄCKER", die so einen zweiten Anschluß erhält, verbunden wird.
Zusätzlich wird das Gebiet mit einer Stichstraße erschlossen, die in einem Wendehammer endet. Die Straßenbreiten sollen wie im ersten Baugebiet mit 5,50 m Fahrbahn und entlang der Verlängerung der Bündtenäcker-Straße einem 1,50 m breiten talseitigen Gehweg ausgeführt werden.

Eine Fußweganbindungen in das Dorf und im Norden an das bestehende Feldwegenetz sowie entlang der L 136 sind vorgesehen.

Im Bereich der Abzweigung der Stichstraße von der verlängerten Bündtenäcker-Straße wird eine kleine Grünfläche angelegt.

III.2 VER- UND ENTSORGUNG

2.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet wird an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen.
Um das Wasserdargebot sicherzustellen, wird der Ortsteil Weitenau an das Verbundsystem der Gemeinde Steinen angeschlossen. Bis dahin wird der Nachweis erbracht, daß das vorhandene Wasserdargebot ausreicht.

2.2 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Im Gesamtkanalisationsentwurf (gen. im Dezember 1974) ist das Planungsgebiet nicht erfaßt. Das Wasserrechtsverfahren wird im Zuge mit dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Das Wasserwirtschaftsamt weist in seiner Stellungnahme vom 01.02.1991 auf folgende, zu beachtende Punkte hin:

- die geordnete Abwasserbeseitigung (innere und äußere Erschließung) im geplanten Baugebiet mit Ableitung zur mechanisch-biologischen Sammelkläranlage Steinen ist bis zur Bezugsfertigkeit der geplanten Gebäude betriebsbereit fertigzustellen.

- Die Leistungsfähigkeit der bestehenden, weiterführenden Schmutzwasserkanalisation ist in Eigenverantwortung zu überprüfen.

- Die vorhandenen Regenwasserkanäle sind dahingehend zu kontrollieren, ob das neue Baugebiet noch angeschlossen werden kann.

- Es ist zu prüfen, ob ein Regenklärbecken auszuweisen ist.

Das geplante Regenklärbecken wird auf einer Fläche außerhalb des Planungsgebietes vorgesehen.

2.3 Grundwasser

Die Erschließung des Baugebietes ist so durchzuführen, daß die bestehende Grundwassersituation möglichst nicht verändert wird. Folgende Hinweise sind gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 26.06.1991 zu beachten:

- Drainagen werden für die geplanten Gebäude nicht gestattet, außer notwendige Baudrainagen. Diese sind nach Abschluß der Bauarbeiten abschnittsweise zu verschließen.
  In den mit Kies verfüllten Gräben der Ver- und Entsorgungsleitungen sind dichte Lehmriegel derart einzubauen, daß kein Grundwasserentzug erfolgen kann.

- Oberflächenwasser von nicht oder wenig verschmutzten Flächen wie Dächern, Terrassen, Höfen oder Parkplätzen (keine LKW-Parkplätze) sind, soweit möglich, breitflächig über belebte Bodenschichten zu versickern. Für Extremfälle sollte ein Notüberlauf vorgesehen werden.

2.4 Stromversorgung

Versorgungsträger sind die Kraftwerke Rheinfelden. Zur Sicherung der Stromversorgung ist die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Die das Gebiet durchlaufende Erdkabeltrasse ist mit einem Leitungsrecht gesichert.
Die elektrische Versorgung der Neubauten erfolgt über Niederspannungserdkabel.

IV. GEPLANTE BEBAUUNG

Im Planungsgebiet soll der Einfamilienhausbau für die einheimische Bevölkerung im Vordergrund stehen, da andere Flächen in Steinen kaum mehr verfügbar sind.

Die Gebäude sind, entsprechend der topographischen Situation, vorwiegend nach Südosten orientiert. Die Stellung der Gebäude soll einen ruhigen und windabgewandten Gartenbereich im Südosten ermöglichen.

Von besonderer Bedeutung in diesem Gebiet ist die Höhenlage der Gebäude auf den Grundstücken. In Anlehnung an den bereits bebauten Teil des Neubaugebietes "Bündtenäcker" sollen die Gebäude bergseitig nur mit einem Vollgeschoß sichtbar werden, das zweite Vollgeschoß soll als Dachgeschoß (= "oberstes Geschoß i.S.v. § 2 (5) LBO) realisiert werden. Mit Hilfe der Festsetzung der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe soll vermieden werden, daß hohe Sockelgeschosse in Erscheinung treten und gleichzeitig hinsichtlich der Baukörpergestaltung eine gewisse Homogenität erreicht werden kann. Außerdem soll diese Festsetzung dazu beitragen, daß für die i.d.R. auf Erdgeschoß-Fußbodenhöhe errichteten Terrassenbereiche die erforderlichen Geländeaufschüttungen in Grenzen gehalten werden und dadurch erforderliche Geländemodellierungen die natürlich gewachsene Situation möglichst wenig beeinträchtigen.
In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß mit dem Planungsgebiet der zukünftige Ortsrand von Weitenau gebildet wird und sich ein stark frequentiertes Naherholungsgebiet anschließt.

Südöstlich der verlängerten Bündtenäcker Straße sind Doppelhäuser vorgesehen, um eine gewisse Verdichtung zu erreichen. Um das Maß der Verdichtung jedoch regulieren zu können, ist eine Mindestgrundstücksbreite von 15,0 m festgesetzt.

Im Neubaugebiet können max. neu erstellt werden:

15 Einfamilienhäuser (max. 2 WE)		30 WE
8 Doppelhaushälften (max. 2 WE)		16 WE
	max.	46 WE

46 WE x 2,5 Einwohner = rd. 115 EW

Die Standorte für Garagen, die heute ein Baugebiet wesentlich mitprägen, sind bei den Einzelhäusern an der nordöstlichen Grundstücksgrenze ausgewiesen, soweit es verkehrstechnisch möglich bzw. sinnvoll ist.

Die Garagen sollen mind. 5,0 m hinter der Straße oder dem Gehweg liegen, damit die Vorzone als Abstellfläche für PKW genutzt werden kann. Damit soll das Abstellen der Fahrzeuge auf der Straße und gleichzeitig das Versiegeln zusätzlicher Flächen auf den Grundstücken verhindert bzw. verringert werden.
Erfahrungsgemäß sind in Haushalten im ländlichen Raum mehrere PKW's vorhanden. Es sollen je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze angelegt werden, um das Parken auf der Straße und die daraus resultierenden Störungen in Grenzen zu halten.

V. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN UND FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften sind im Plan (Bl. 2) und in den Bebauungsvorschriften festgelegt, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
Die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften sind an den Bebauungsplan "BÜNDTENÄCKER" angelehnt wegen der unmittelbaren örtlichen Verknüpfung der Gebiete.

FESTSETZUNG DER MAX. ZULÄSSIGEN WOHNEINHEITEN

Um den Charakter eines Einfamilienhausgebietes sicherzustellen, wird im Bebauungsplan die Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten festgesetzt. Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Dies erscheint darüberhinausgehend auch erforderlich, um die zunehmende Problematik des ruhenden Verkehrs, die mit dem Bau von Kleinwohnungen unverhältnismäßig zunimmt, in den Griff zu bekommen.

BEREICH "EINFACHER BEBAUUNGSPLAN"

Im Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 57 ist ausschließlich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt (Allgemeines Wohngebiet). Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben auf diesem Grundstück ist darüberhinaus weiterhin § 34 BauGB maßgebend.

VI. GRÜNEINBINDUNG

Um den Übergang zur freien Landschaft nach Nordosten und Nordwesten angemessen zu gestalten, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung vorgesehen. So sind dort Standorte zum Anpflanzen von hochstämmigen, einheimischen Laubbäumen ausgewiesen. An den nordöstlichen Grundstücksgrenzen, die exponiert an den tiefliegenden Hohlweg münden, sind Einfriedigungen unzulässig.

Zur inneren Durchgrünung des gesamten Gebietes ist weiter je Grundstück ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Im Bereich der Einmündung der Stichstraße in die Straße "Bündtenäcker" ist eine kleine, öffentliche Grünfläche geplant, um die versiegelte Fläche zu verringern.

VII. KOSTEN

Nach überschlägiger Kostenschätzung wird die Erschließung des Gebietes ca. betragen:

- Straßen und Wege	ca.	670.000,00	DM
- Ver- und Entsorgung	ca.	760.000,00	DM
		1.430.000,00	DM

Da die Gemeinde Eigentümerin des Geländes ist, werden die anfallenden Erschließungskosten in den Grundstückspreis eingerechnet. Die verbleibenden Kosten werden rechtzeitig in den Haushalt eingestellt.

VIII. REALISIERUNG

Es ist beabsichtigt, das Gelände in Abschnitten zu erschließen. Da die Anbindung an den vorhandenen Kanal im oberen Abschnitt (Stichstraße) günstiger ist, soll mit dem oberen Bereich begonnen werden.

Aufgrund des Bedarfes ist es jedoch absehbar, daß beide Abschnitte fast gleichzeitig realisiert werden.
Die Grundstücksvermessung kann in einem einfachen Meßbriefverfahren durchgeführt werden.

Lörrach, den 14.05.1991

ergänzt gem. Gemeinderatsbeschluß vom 09.07.1991

Entwurf+Planfertigung

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL. ING. ING. H. R. GÜDEMANN · FREIER ARCHITEKT
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00

Steinen, den 14.05.1991

ergänzt gem. Gemeinderatsbeschluß vom 09.07.1991

Der Bürgermeister - Stellvertreter

W. Deschler

GEMEINDE 4 STEINEN