

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "BAUMGÄRTEN"
für die Gewanne Baumgärten, Bühl
und Letten (westl. Teil) der

GEMEINDE H Ö L L S T E I N

I. ALLGEMEIN

I.1 Flächennutzungsplan - Überörtliche Planungen

Die Gemeinde Höllstein hat beschlossen, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Der vorliegende Bebauungsplan fügt sich in die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanentwurfs ein.

Zu dem Bebauungsplan hat bereits am 14.12.1970 eine Behördenbesprechung stattgefunden, bei welcher sämtliche beteiligten Behörden dem Plan generell zugestimmt haben.

Gegenüber der Planfassung vom 28.8.70, die in der Behördenbesprechung vorgelegt wurde, ist im nördlichen Bereich des Planungsgebietes (nördl. der Straße F - F1 - F2) aufgrund eines konkreten Bauvorhabens einer Siedlungsgesellschaft eine Planänderung durchgeführt worden. In dieser Änderung ist vor allem auch der Straßenanschluss C - F1 an die Kreisstrasse Nr. 60 neu.

Gegen die vom Straßenbauamt vorgelegte Variante der Trassenführung (Südtrasse) der gepl. Wiesentalschnellstraße, die das Neubaugebiet tangiert, hat die Gemeinde bereits entschieden Einspruch erhoben.

I.2 Lage des Baugebietes und Gestaltung

Das Planungsgebiet hat eine Grösse von rd. 5,7 ha und stößt im Nordosten unmittelbar an die Ortsmitte mit Rathaus, Schule und Dorfkirche.

Topografisch liegt das Gelände in der Talebene. Am südlichen Rand beginnt das meist bewaldete, teils steile Hanggebiet.

Das Projekt der Siedlungsgesellschaft mit 2-geschossigen Doppelhäusern bildet eine in sich geschlossene Gruppe und schließt im Norden an die bestehende Bebauung an.

Die 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser mit Attikageschossen bilden eine deutliche Zäsur und schliessen die obengenannte Gebäudegruppe nach Süden ab.

Im Süden sind freistehende Einzelhäuser geplant.

I.3 Bauabschnitte

Das Baugebiet soll in 2 Talabschnitten realisiert werden.

- I. Abschnitt: Nördl. Teil - bis Nutzungsgrenze nördl.
3-gesch. Bebauung,
- II. Abschnitt: Südl. Teil.

I.4 Erschliessung - Versorgung - Entsorgung

a) Verkehr

Die Erschliessung des I. Bauabschnittes erfolgt über den gepl. Straßenanschluss C - L1 - F1.

Der II. Abschnitt wird über den Straßenzug B2 - F - F1 - F2 - F3 erschlossen (B2-Anschluss Kreisstraße 60), der zum Baugebiet Feldle verlängert werden soll und erhält über die verbreiterte bestehende Straße F2 - E - D einen direkten Anschluss in die Ortsmitte.

Die übrigen Straßen sind reine Wohnstraßen. Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend öffentliche Parkplätze vorgesehen.

b) Kanalisation - Wasserversorgung - Gasversorgung- Stromversorgung

Das Planungsgebiet ist im Gesamtkanalisationsplan in der Fassung v. Dez. 71 enthalten und soll im Mischsystem in den Verbandssammler "Mittleres Wiesental", der bereits im Bau ist, eingeleitet werden. Als Übergangslösung muß bis zur Realisierung der Gesamtkläranlage unterhalb Höllstein eine Sammelkläranlage gebaut werden.

Die Wasserversorgung ist aus dem bestehenden Netz möglich.

Gasversorgung sollte insbesondere im Hinblick auf die Umweltverschmutzung für den Anschluss der Heizungen vorgesehen werden.

Die Stromversorgung ist durch die Ausweisung einer Trafostation sichergestellt.

II. ART DES BAUGEBIETES UND BAUWEISE

Das gesamte Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausserdem sind Gemeinbedarfsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 8 BBauG für Kinderspielplatz und Trafostation ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse. Die für die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl eingetragenen Dezimalzahlen gelten als Höchstwerte.

Die in römischen Ziffern eingetragenen Geschößzahlen sind zwingend oder als Höchstgrenze festgesetzt.

Die geplante Bebauung wurde durch Gebäudeeindezeichnung besonders im Gestaltungsplan (Bl. 3) und im Bebauungsmodell dargestellt und damit die Art der zulässigen Gebäude, ihre Stellung, Lage-Firstrichtung und Geschößzahl festgesetzt.

Ausserdem sind im Straßen- und Baulinienplan (Bl. 2) vordere, seitliche oder hintere Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt. An Baulinien (rot) muß gebaut werden, Baugrenzen (blau) dürfen nicht überschritten werden, die Gebäude können hinter diesen Linien zurückbleiben.

Einzelheiten der baulichen Gestaltung sind in den Bebauungsvorschriften festgesetzt, die einen verbindlichen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

Im gesamten Baugebiet können neu erstellt werden:

I. Bauabschnitt

12 Doppelhäuser	2-geschossig	24 WE	
15 Reihenhäuser	"	15 WE	
		ca. 39 WE	ca. 125 Einwohner

II. Bauabschnitt

2 Mehrfamilienwohnhäuser	3-geschossig mit Attika	66 WE	
21 Einzelhäuser	2-geschossig	35 WE	
11 Einzelhäuser	1-geschossig	11 WE	
		ca. 112 WE	ca. 360 Einwohner
		insgesamt 485 Einwohner	

III. KOSTEN

Die Kosten für die erforderliche Erschliessung des Baugebietes - Straßenausbau - Neubau der Kanalisations- und Wasserleitungen und der Straßenbeleuchtung - werden nach überschläglicher Ermittlung ca. 800.000.-- DM betragen.

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

IV. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "BAUMGÄRTEN" soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschliessung und Festlegung des besonderen Vorkaufs-

rechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Höllstein, den **28. SEP. 1972**
Die Gemeinde:



Grny
Bürgermeister

Lörrach, den 28. Juni 1972
Entwurf und Planfertigung:

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

Indemann

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

18. März 1975

Lörrach, den _____

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
— Baubteilung —



In Kraft getreten am **19. JAN. 1983**

Landratsamt Lörrach
Baurechtsamt —



PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG UND SIEDLUNGERSCHLISSUNG
7850 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TELEFON 07621/23 00

Gemeinde Höllstein - Bebauungsplan "Baumgärten I"

für die Gewanne: "Baumgärten", "Brühl", "Letten" (westl. Teil)

Nachtrag zur Begründung vom 28.6.72

Mit Planänderung vom 28.6.1972 wurde aus dem Gesamtbebauungsplan "Baumgärten" der Bebauungsplan "Baumgärten I" (nördlicher Teil) abgetrennt.

Mit der Neuaufstellung der Bebauungspläne "Baumgärten I" und "Baumgärten II" vom 12.11.1974 für das südliche Planungsgebiet wurde das südliche Teilgebiet von diesem Bebauungsplan vollkommen abgetrennt. Gleichzeitig wurde in diesen Planfertigungen dieses Gebiet entsprechend gekennzeichnet und durchgestrichen.

Lörrach, den 12.11.1974

Höllstein, den 19. DEZ. 1974...

Entwurf und Planfertigung:

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

[Handwritten signature]

Die Gemeinde:



[Handwritten signature]

Bürgermeister

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

18. März 1975

Lörrach, den _____

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
— Baubteilung —



19. JAN. 1983

In Kraft getreten am _____

