

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "ZIEGELACKER"

der Gemeinde STEINEN
im Ortsteil HÄGELBERG

für die Gewanne: Ziegelacker und
 Im Zirkel (ganz)
 In den Bergen,
 Rebgärten,
 Im Rebgarten,
 Mittlere Dorfstraße und
 Untere Dorfstraße (jeweils teilweise)

I. ALLGEMEIN

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat am 25.10.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes "ZIEGELACKER" beschlossen. Den Anlaß zur Planung gaben einige Bauabsichten und Bauvoranfragen im Planungsgebiet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Erschließung der bisher vorwiegend als Gärten und Wiesen genutzten Grundstücke zwischen dem Neubaugebiet "In den Bergen" und dem historischen Dorf langfristig gesichert werden.

II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als neue Baufläche oberhalb des historischen Ortskerns dargestellt. Zum Neubaugebiet im Westen ist eine Fläche von ca. 0,5 ha ausgespart geblieben und als landwirtschaftliche Grünfläche dargestellt. Der untere Teil dieser Fläche wird in die Planung einbezogen, da die landwirtschaftliche Nutzung zwischenzeitlich aufgegeben wurde und die Fläche durch die geplante Straßenführung zwangsläufig mit erschlossen wird.

Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen läuft zur Zeit ein Änderungsverfahren. Da der zeitliche Ablauf dieses Verfahrens nicht absehbar ist, wurde die Änderung im genannten Bereich parallel zum Bebauungsplanverfahren in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und in der Behördenvoranhörung ins Verfahren gebracht. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken gegen die Einbeziehung der Fläche vorgetragen. Die Änderung wird später im Gesamtänderungsverfahren vollzogen.

III. PLANUNGSGEBIET - GRÖSSE - TOPOGRAPHIE

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch die Untere bzw. Mittlere Dorfstraße im Süden, das Neubaugebiet "In den Bergen" im Westen, die Straße "Im Rebgarten" im Osten und Norden sowie die verlängerte Straße "In den Bergen" im Norden.

Es handelt sich um einen relativ steilen Südhang. Die Höhenlinien sind im Plan im 1m-Abstand dargestellt.

Für den steilsten Bereich im Nordwesten in der Übergangszone zum Neubaugebiet "In den Bergen" wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt, das dem Bebauungsplan beigelegt ist. Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 04.06.1991 wurden die Grundstücke Flst.Nrn. 128 bis 131 aus der Planung herausgenommen. Auf Anregung des Ortschaftsrates von Hägelberg wurden sie zur Sicherung eines die Baugebiete verbindenden Fußweges wieder in die Planung einbezogen.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 4,3 ha; ca. 50 % des Gebietes sind bebaut. Dabei handelt es sich z.T. um historische, landwirtschaftliche Anwesen, aber auch um eine Reihe von Neubauten im Bereich "Im Zirkel" und an der Straße "Im Rebgarten". Die Neubebauung erfolgte bisher ohne Bebauungsplan. Einer weiteren ungeordneten Bebauung entgegenzuwirken war ein weiterer Anlaß für die vorliegende Planung.

IV. ERSCHLIESSUNG

IV.1 STRASSEN UND FUSSWEGE

Die Erschließung der Neubebauung erfolgt in der unteren Hangzone durch die Verlängerung des Weges "Im Zirkel", der an die Straße "In den Bergen" kurz oberhalb der Einmündung in die Untere Dorfstraße angebunden wird. Ca. in der Mitte des neuen Straßenstückes ist ein kleiner Wendehammer angeordnet.

Der Querschnitt der Straße hat eine Breite von i.d.R. 5,0 m. Im Bereich der historischen Bebauung werden die vorhandenen Engstellen beibehalten.

Die obere Hangzone wird durch eine neue Straße parallel zu den Höhenlinien von der Straße "Im Rebgarten" aus erschlossen. Sie mündet in einem kleinen Wendehammer.

Die ursprüngliche Planung, die neue Straße mit der Straße "In den Bergen" zu verbinden und damit eine zweite Anbindung für das vorhandene Baugebiet "In den Bergen" zu erhalten, wurde aufgegeben. Dies ist

insbesondere darin begründet, daß die Höhe der Erschließungskosten, die vor allem aus den erforderlichen Hangsicherungsmaßnahmen resultieren, in keinem Verhältnis stünden zu den dadurch erschlossenen Grundstücken. Beibehalten wird ein Gehweg von 2,0 m Breite zur Verbindung der beiden Baugebiete.

Die Straße "Im Rebgarten" wird, soweit als möglich, auf eine Breite von 5,0 m aufgeweitet. Zum Erhalt der ortsbildprägenden Trockenmauern im Einmündungsbereich zum Weg "Im Zirkel" wird die bestehende Engstelle beibehalten.

Alle Straßen sind ohne Gehwege vorgesehen. Dafür ist quer zum Hang im Mittleren Bereich ein Fußweg in den Dorfkern geplant, der auf der Trasse vorhandener Wasserleitungen liegt. Der Fußweg muß wegen der topographischen Situation als Treppenweg ausgeführt werden mit Podesten in regelmäßigen Abständen. Er ist mit einer Breite von 2,0 m geplant.

IV.2 VER- UND ENTSORGUNG

2.1 WASSERVERSORGUNG

Die Trink- und Brauchwasserversorgung kann durch Anschluß an das vorhandene, zentrale Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden.

Da es sich bei der Erschließung des Baugebietes um eine wesentliche Erweiterung des bestehenden Wasserversorgungsnetzes handelt, bedarf die Rohrnetzerweiterung einer wasserrechtlichen Genehmigung.

2.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist aufgrund der bestehenden Kanalisationsanlagen im Mischsystem möglich. Das Baugebiet ist vom genehmigten Gesamtkanalisationsplan erfaßt.

Das Wasserwirtschaftsamt weist in seiner Stellungnahme vom 13.10.1989 auf die folgenden Punkte hin, die zu beachten sind:

- a) Vor Bezugsfertigkeit der geplanten Gebäude ist die geordnete Abwasserbeseitigung (innere und äußere Entsorgung) mit Ableitung zur mechanisch-biologischen Sammelkläranlage "Mittleres Wiesental" betriebsbereit fertigzustellen.
- b) Die Möglichkeit zur Entwässerung sämtlicher Gebäude und befestigten Flächen muß ggf. durch entsprechende Leitungsrechte gewährleistet werden.

- c) Die Leistungsfähigkeit der bestehenden, weiterführenden Kanalisationsanlagen ist in Eigenverantwortung zu überprüfen. Gegebenenfalls sind in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.
- d) Die für die Erschließung erforderlichen Haushaltsmittel sind rechtzeitig vorher einzuplanen bzw. bereitzustellen.

2.3 STROMVERSORGUNG

Versorgungsträger sind die KWR AG.
Die Stromversorgung der geplanten Neubauten erfolgt aus den bestehenden Trafostationen "Rebgässle" und "In den Bergen" über Erdkabel.

2.4 LEITUNGSRECHTE, GEH- UND FAHRRECHTE

Im Plan sind Leitungsrechte für Wasser- und Abwasserleitungen zugunsten der Gemeinde festgesetzt. Im Bereich der Leitungen darf keine Bebauung oder Bepflanzung vorgenommen werden. Die jederzeitige Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

Zugunsten des von der Mittleren Dorfstraße nur unzureichend erschlossenen Grundstückes Flst.Nr. 29 wurde ein Geh- und Fahrrecht über das Grundstück Flst.Nr. 28 eingeräumt, das sich im Eigentum der Gemeinde befindet.

2.5 ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

Die Straßenplanung wurde von der Planungsgruppe Süd-West, Abteilung Tiefbau, Lörrach, erstellt. Sie ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

V. GEOTECHNISCHES GUTACHTEN

Da für den Bau der ursprünglich geplanten, durchgehenden oberen Straße der vorhandene, relativ steile Hang im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 128 bis 131 sowie oberhalb des Grundstückes Flst.Nr. 146/3 hätte angeschnitten werden müssen, wurde das geotechnische Institut in Weil am Rhein beauftragt, die Baugrundverhältnisse für die geplante Straße im o.g. kritischen Bereich und die geotechnischen Randbedingungen für eine Bebauung der Grundstücke Flst.Nrn. 128 bis 131 zu untersuchen. Der Bericht vom 14.12.1990 ist, obwohl die Planung in diesem Bereich abgegeben wurde, dem Bebauungsplan beigelegt, da die geologischen Bedingungen auch in dem im Osten angrenzenden Bereich grundsätzlich gleich zu bewerten sind.

GEOTECHNISCHE BERATUNG
sh. Ziff. III.3 Bebauungsvorschriften

VI. GEPLANTE BEBAUUNG

Mit der geplanten Neubebauung werden innerörtliche Freiflächen aufgefüllt, die für die Landwirtschaft nicht mehr genutzt werden. Im Gebiet vorhanden ist noch Kleintierhaltung (v.a. Schafe), die auch weiterhin zulässig ist.

Aufgrund der Steilheit des Geländes und mit Rücksicht auf die vorhandene Siedlungsstruktur eignet sich das Gebiet nur für eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung. Es können im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes max. neu erstellt werden:

| | |
|----------------------------------|------------|
| 20 Einfamilienhäuser (max. 2 WE) | 40 WE |
| 1 Doppelhaus (max. 2 WE) | 4 WE |
| <hr/> | |
| | max. 44 WE |
| <hr/> | |

Die Bebauung wurde so angeordnet, daß möglichst viele, das Landschaftsbild prägende Laubbäume erhalten werden können.

In dem Hanggelände ist nur ein Haustyp möglich mit bergseits einem und talseits zwei Geschossen. Damit sich die Neubauten harmonisch in die Landschaft einfügen, ist die Höhenlage der Gebäude auf den Grundstücken von besonderer Bedeutung. Mit Hilfe der Festsetzung der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe soll vermieden werden, daß überhöhte 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.

VII. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN UND FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften sind im Plan (Bl. 2) und in den Bebauungsvorschriften festgelegt, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Das Gebiet wird entsprechend dem Bestand und der Planungsabsicht als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt. Der Bereich der bestehenden Bebauung ist nicht unbelastet. Vorhandene Betriebe haben Bestandsschutz.

FESTSETZUNG DER MAX. ZULÄSSIGEN WOHN EINHEITEN

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.

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Garagen, die heute ein Baugebiet wesentlich mit prägen, sind mit Rücksicht auf die topographische Situation differenziert festgesetzt für hang- und talseits der Straßen liegende Grundstücke. Bergseitige Garagen sind in den Hang einzugraben, mit Humus zu überdecken und zu begrünen, wenn sie nicht in die Gebäude integriert werden. Talseitige Garagen sind grundsätzlich in die Gebäude zu integrieren, damit die freie Sicht nach Süden nicht durch zwischen die Wohngebäude gebaute Garagen verstellt wird.

GRENZABSTÄNDE

Zur Gewährleistung einer möglichst starken Durchgrünung des Planungsgebietes und der freien Sicht nach Süden sind die übereinander gestaffelten Gebäude weitgehend versetzt angeordnet und größere, als nach Landesbauordnung zulässige, seitliche Grenzabstände (mind. 4,0 m) festgesetzt.

BEREICH "EINFACHER BEBAUUNGSPLAN"

Im bereits überwiegend historisch bebauten Bereich des Planungsgebietes genügen zur städtebaulichen Ordnung die Festsetzungen eines "einfachen Bebauungsplanes". Da keine landwirtschaftliche Nutzung mehr vorhanden ist, wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben ist weiterhin § 34 BauGB maßgebend.

Darüberhinaus sind auch in diesem Bereich Pflanzbindungen für bestehende Laubbäume festgesetzt. Die vorhandenen, das gewachsene Ortsbild prägenden Trockenmauern sind bei der Straßenplanung berücksichtigt worden und sollen auch zukünftig erhalten bleiben.

VIII. GRÜNEINBINDUNG

Die das Landschaftsbild heute prägenden Laubbäume sollen unbedingt erhalten werden, soweit die Erschließung und die Bebauung dies erlauben. Sie sind während der Bauzeit zu schützen. Für die nicht erhältbaren Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

IX. REALISIERUNG

Das Baugebiet soll je nach Bedarf in Abschnitten erschlossen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, Erschließung und Enteignung bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Lörrach, den 04.06.1991

ergänzt gem. Gemeinderats-
beschluß am 08.10.1991

Entwurf+Planfertigung

~~PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST~~

BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPLOM. ING. H. R. GÜDEMANN · FREIER ARCHITEKT
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00

Steinen, den 04.06.1991

ergänzt gem. Gemeinderats-
beschluß am 08.10.1991

Der Bürgermeister

H. Müller



GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF "ZIEGELACKER" IM ORTSTEIL HÄGELBERG

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Der Bebauungsplan-Entwurf "ZIEGELACKER" in Hägelberg hat in der Zeit vom 27.06.1991 bis 29.07.1991 öffentlich aus-
gelegt. Nach der Behandlung der eingegangenen Bedenken und
Anregungen im Gemeinderat am 08.10.1991 wurde beschlossen,
den Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut
öffentlich auszulegen zur Sicherung eines die nördliche
Stichstraße mit der Straße In den Bergen verbindenden Fuß-
weges.

Vor der öffentlichen Auslegung wurde die ursprüngliche
Planung, die nördliche Stichstraße mit der Straße In den
Bergen zu verbinden, und damit eine zweite Anbindung für das
vorhandene Baugebiet "In den Bergen" zu erhalten, aufge-
geben. Dies war insbesondere damit begründet, daß die Höhe
der Erschließungskosten, die vor allem aus den erforder-
lichen Hangsicherungsmaßnahmen resultieren (sh. auch geolo-
gisches Gutachten für diesen Bereich), in keinem Verhältnis
zu den dadurch erschlossenen Grundstücken stünden. In lo-
gischer Folge fielen damit auch die beiden Bauplätze im Be-
reich der Grundstücke Flst.Nrn. 128 bis 131 heraus.

Im Rahmen der Offenlage forderte der Ortschaftsrat, zur Ver-
bindung der Baugebiete zumindest einen Gehweg planungsrecht-
lich zu sichern. Zu diesem Zwecke wurde das Planungsgebiet
für den Bebauungsplan "Ziegelacker" um die dafür erforder-
lichen Flächen erweitert:

Grundstücke Flst.Nrn. 128 bis 133, 135/1, 138/1 und 138/2
(alle teilweise). Das ebenfalls durch die Erweiterung
tangierte Grundstück Flst.Nr. 146/3 wurde zur zweckmäßigen
Abrundung des Planungsgebietes mit einbezogen. Die südlich
des geplanten Gehweges liegenden Grundstücksteile, Flst.Nrn.
128 bis 131 werden entsprechend ihrer bestehenden Nutzung
und zur Gliederung des langgezogenen Baugebietes mit einer
Grünzäsur als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplanes wird entsprechend neu gefaßt.
Bedenken und Anregungen können im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung nur zu den ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Lörrach, den 08.10.1991

Entwurf+Planfertigung

~~PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST~~

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

Steinen, den 08.10.1991

Der Bürgermeister

H. Müller

