

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "LANGE - HINTERE NEUMATT"  
für die Gewanne "Hintere Neumatt", "Mittlere  
Neumatt", "Schloßgarten", "Lange Neumatt" und  
"Vordere Neumatt"

der Gemeinde S T E I N E N.

I. ALLGEMEINES

I.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Steinen stellt z.Zt. einen Flächennutzungsplan auf,  
der im Entwurf fertiggestellt ist. Der vorliegende Bebauungsplan  
ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

I.2 Änderung des bestehenden Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan "LANGE-HINTERE NEUMATT" hebt teilweise  
den Bebauungsplan "HINTERE NEUMATT" v. 14.3.1966 und den Bebauungs-  
plan "BÜNDENFELD, VORDERE NEUMATT" v. 2.1.1970 auf.  
Durch die Planung der Umgehungsstraße - Landstraße L 135/138 und  
durch Weiterführung des Baugebietes nach Westen ist eine Neuüber-  
planung dieser Bebauungspläne notwendig geworden.

I.3 Grösse und Lage des Baugebietes

Das Planungsgebiet hat eine Grösse von rd. 11,3 ha.

Davon sind als überörtliche Verkehrsfläche entlang der  
geplanten L 135/138 einschl. Sicherheitsabstand nicht  
überbaubar rd.

Verbleibende Wohnbaufläche

2,3 ha.  
rd. 9,0 ha.

Begrenzung: im Norden: Steinenbach,  
im Osten: Kreisstraße Nr. 61 (nach Hägelberg)  
im Süden: Bebautes Gebiet der Bebauungspläne  
"Hintere Neumatt" und "Bündenfeld, Vordere  
Neumatt",  
im Westen: Grundstücke Lgb.Nr. 1306, 1275, 1276, 1252.

Topografisch bildet das Gelände eine Ebene mit leichtem Gefälle nach  
Süden und Westen.

I.4 Erschließung - Versorgung - Entsorgung

a. Fließender Verkehr

Die Erschließung erfolgt in der Hauptsache aus dem bebauten Ortsteil  
über die Schloßstraße M<sub>0</sub>-M<sub>5</sub> von Osten. Im Westen verläuft eine für  
Steinen wichtige Süd-Nord-Achse A<sub>5</sub> - E - F - K - L - M, im Süden  
mit Weiterführung in das Industriegebiet und Anschluß an die best.  
Ortseinfahrtstraße (best. L 138), im Norden gepl. Unterführung der  
geplanten L 135/138 Überführung des Steinenbaches zur Erschließung  
eines späteren Baugebietes am Hummelberg.

Weiter wurden alle aus dem bebauten Teil in das Neubaugebiet führende  
Straßen aufgenommen und auf die Sammelstraßen geführt.

Nach Osten ist eine Erweiterung des Straßensystems über die Anschluß-  
punkte M<sub>0</sub>, K<sub>0</sub>, E<sub>0</sub> vorgesehen.

Die Trasse der geplanten anbaufreien Landstraße L 135/138 und der Kreuzungspunkt mit der Kreisstraße Nr. 61 bei N6 wurde nachrichtlich von der Planung der Straßenbauverwaltung übernommen. Die Feststellung erfolgt über die Straßenbaubehörde.

Die festgelegte Ausbaubreite der einzelnen Straßen ist im Straßen- und Baulinienplan (Bl. 2) eingetragen. Der Höhenverlauf ergibt sich aus den Straßenlängsschnitten.

#### b. Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr wurden 10 öffentliche Parkplätze entlang den öffentlichen Straßen mit jeweils mehreren Stellplätzen ausgewiesen. Für private Stellplätze wird der Nachweis der Unterbringungsmöglichkeit von 1,5 Stpl. je Wohneinheit gefordert (Garagen oder Stellplätze). Die in Blatt 2 u. 3 eingezeichneten Garagen und Stellplatzgruppierungen sind nur als Nachweis der Unterbringungsmöglichkeit eingezeichnet. Abweichungen sind möglich. Bei der dichten Mehrfamilienhaus- und Punkthausbebauung sind Tiefgaragen erwünscht und technisch ohne weiteres möglich.

#### c. Fußgänger

Bei N5 ist eine Fußgängerquerverbindung nach Norden kreuzungsfrei mit der geplanten Landstraße und Überquerung des Steinenbaches vorgesehen. Diese Querverbindung ist nicht nur im Hinblick auf eine spätere Bebauung des Hummelberges wichtig, sondern auch im gegenwärtigen Zeitpunkt als Verbindung zum Spazierweg, der auf der Nordseite des Steinenbaches verläuft und eine Naherholungsfunktion für das Neubaugebiet erfüllt.

Der bestehende Fußweg nördlich der bestehenden Reihenhausbauung wird beibehalten und bis L1 zum Kinderspielplatz weitergeführt. Ausserdem besteht eine öffentliche Fußwegverbindung von K1 - L1.

#### d. Kanalisation - Wasserversorgung - Gasversorgung

Im Straßenzug A5 - E - F - K - L - M - N4 ist bereits der Hauptsammler des Abwasserverbandes "Mittleres Wiesental" verlegt. Bis zum Bau der Verbandskläranlage müssen Einzel- bzw. Sammelkläranlagen eingerichtet werden.

Die Versorgung mit Wasser und Gas ist aus dem bestehenden Netz ohne weiteres möglich.

### I.5 Sonstige öffentliche Flächen - Spielplätze

Im Baugebiet sind 2 Trafostationen für die Versorgung mit Strom vorgesehen.

Weiter ist ein Spielplatz für Kleinkinder ausgewiesen. Für die Anlage von privaten Spielplätzen wird ausdrücklich auf § 13 LBO verwiesen, nach dem bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen Spielflächen auf den Grundstücken vorzusehen sind.

Bei M5 ist eine kleine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

## II. ART DES BAUGEBIETES UND BAUWEISE

Das gesamte Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen (Bl. 2 u. Bl. 3).

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

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

Dabei wird darauf hingewiesen, daß auch bei zwingend festgesetzten Geschoßzahlen ein zusätzliches Attikageschoß mit  $\frac{2}{3}$  Grundfläche gem. § 4, 1 LBO zulässig ist.

Die geplante Bebauung wurde durch die Gebäudeeindeichnung besonders im Gestaltungsplan (Bl. 3) dargestellt. Bei sämtlichen Flachdachgebäuden sind Attikageschosse ausdrücklich erwünscht.

Im ganzen Baugebiet ist offene Bauweise, bzw. bei Gebäuden mit mehr als 50 m Länge besondere Bauweise festgesetzt.

Ausserdem sind im Straßen- und Baulinienplan (Bl. 2) vordere, seitliche und hintere Baugrenzen bzw. vordere 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:

GESCHOSSE		WOHNEINHEITEN
I -	Winkel-Einfamilienhäuser mit Flachdach	15 WE
II -	Reihenhäuser mit Satteldach	37 WE
II -	Mehrfamilienhäuser mit Attikageschoß	20 WE
III -	Mehrfamilienhäuser mit Attikageschoß	105 WE
IV -	Mehrfamilienhäuser mit Attikageschoß	129 WE
V -	Punkthäuser mit Attikageschoß	51 WE
VI -	Punkthaus mit Attikageschoß	26 WE
IV - VI -	Mehrfamilienhaus mit Attikageschossen	34 WE
insgesamt		417 WE
bei 3,2 EW/WE		1350 Einwohner
Dichte (Bruttofläche 7,5 ha) $\frac{1350 \text{ EW}}{7,5 \text{ ha}}$		180 EW/ha

### III. KOSTEN

Die Kosten für die erforderliche Erschließung des Baugebietes - Ausbau der Straßen - Neubau der Kanalisations- und Wasserleitungen und der Straßenbeleuchtung - werden nach überschläglicher Ermittlung ca. 1,5 Mill. DM betragen.

In diesen Kosten ist nicht enthalten:  
Ausbau der Landstraße und gepl. Unterführung. Ausserdem wurde der gebaute Kanal nicht berücksichtigt.

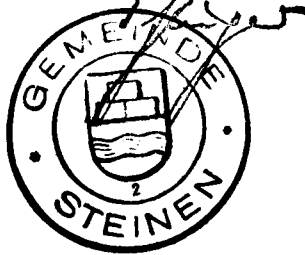
Durch Erhebung von Anliegerbeiträgen kann die Gemeinde einen erheblichen Teil dieser Kosten wieder vereinnahmen.

### IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan "Lange - Hintere Neumatt" 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 22. Feb. 1972

Die Gemeinde:



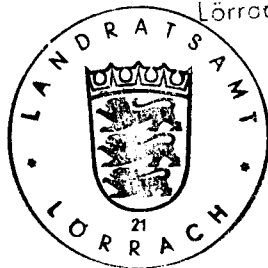
Lörrach, den 13. September 1971  
mit Änderung v. 12. Oktober 1971

Entwurf und Planfertigung:

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

*H. Jägemann*

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

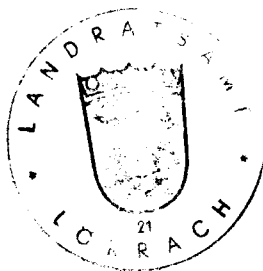


Lörrach, den ~~20. Juli 1972~~

Landratsamt  
Staatliche Verwaltung  
- Bauabteilung -

In Kraft getreten am ~~10. Aug. 1972~~

LANDRATSAMT  
Staatliche Verwaltung  
- Bauabteilung -  
i. V.



Dr. Waldmann  
Regierungsdirektor