

B E G R Ü N D U N G

zur Teiländerung des Bebauungsplanes
"Für die Östliche Ortserweiterung"

der Gemeinde STEINEN

im Ortsteil Höllstein

im Bereich der Grundstücke Fl.St.Nr. 711, 712 und 517/2

I. ALLGEMEINES

Der am 10.2.72 in Kraft getretene Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) für eine III-geschossige Mehrfamilienhaus-Bebauung im Bereich der Fl.St.Nr. 711 und 712 fest.

Diese geplante Mehrfamilienhaus-Bebauung in unmittelbarer Angrenzung an die Bundesstraße B 317 ist aus Emissionsschutzgründen sehr problematisch. Aufgrund einer Bauanfrage für einen kleinen Gewerbebetrieb hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan in diesem Bereich zu ändern und das Tankstellengrundstück Fl.St.Nr. 517/2 mit einzubeziehen.

Planänderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

- Änderung der Art der baulichen Nutzung von allgemeinem Wohngebiet (WA) in Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
- Änderung des Maßes der baulichen Nutzung von zwingend III-geschossig in höchstens II-geschossig und
Änderung der Grundflächenzahl von 0,3 in 0,4.
- Änderung der Baugrenzen gegen die B 317 von 16,0 m auf 10,0 m Abstand. Zu dieser Änderung liegt eine Zustimmung des Regierungspräsidiums vom 17.01.1979 vor.
- Änderung des Einmündungsbereiches der Neue Straße in die B 317 nach der Neuplanung der B 317 gem. Schreiben des Straßenbauamtes vom 29.9.1978

Die Änderung erfolgt im Plan durch Deckblätter.

Die Bebauungsvorschriften des rechtskräftigen Planes vom 6.8.1971 gelten auch für die Planänderung.

II. KOSTEN

Durch die Planänderung entstehen der Gemeinde keine weiteren Erschließungskosten, da an den Erschließungsanlagen keine Änderung vorgenommen wird. Die Änderung im Einmündungsbereich der Neue Straße wird im Zuge des Neuausbaues der B 317 durchgeführt.

III. ÖFFENTLICHES INTERESSE AN DER PLANÄNDERUNG

Bereits im Flächennutzungsplan-Entwurf wurde auf die Erforderlichkeit der Änderung des Wohngebietes in Mischgebiet entlang der B 317 hingewiesen und in den FNP-Entwurf aufgenommen. Aus Gründen der Emissionseinwirkungen von der B 317 und von dem gegenüberliegenden Sägewerk mit Zimmerei wäre eine Mehrfamilienhaus-Wohnbebauung aus heutiger Sicht nicht mehr zu vertreten.

Lörrach, den 01. Febr. 1979

Steinen, den 17.4.1979

Entwurf und Planfertigung:

Der Bürgermeister:

PLANUNGSGRUPPE SUD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGSSCHLISSUNG
LÖRRACH TORMSTR. 22 TEL. 2300



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

Lörrach, den 06. Juni 1979



Landratsamt
Staatliche Verwaltung
Bauabteilung —

21. Juni 1979

In Kraft getreten am

Landratsamt Lörrach
— Baurechtsamt —

Müller
Müller

