

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "SÄGEMATT II "

der Gemeinde STEINEN

im Ortsteil HÖLLSTEIN

für die Gewanne: "Sägematt" (teilw.) und "Wüste" (teilw.)  
Gemarkung Höllstein

I. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gesamtgemeinde Steinen ist im Entwurf fertiggestellt und wird Anfang 1978 in einer Behördenbesprechung vorgelegt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

II. Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes "Sägematt"

Der am 07.01.1975 in Kraft getretene Bebauungsplan "Sägematt" im östlichen Bereich des jetzt vorliegenden Bebauungsplanes wird insgesamt mit der Neuplanung "Sägematt II" der Satzung aufgehoben.

Auch der westlich der Neuen Straße bestehende Bebauungsplan-Entwurf, in welchem noch von der selbständigen Gemeinde Höllstein eine Mehrzweckhalle und ein bis zu 6-geschossiges Gebäude geplant war, ist durch die Neuplanung überholt.

III. Bebauungsplan "Sägematt II"

III.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im Innenbereich zwischen den Baugebieten "Östliche Ortserweiterung" und "Feldle" und hat eine durchschnittliche Breite von ca. 40 - 50 m und eine Länge von ca. 600 m.

Das Planungsgebiet hat eine Fläche von	ca.	1,86 ha
Davon sind: - Baugebiet (WA)	ca.	1,2 ha
- Öffentlicher Fahr- und Fußgängerbereich	ca.	0,3 ha
- Gewerbekanal	ca.	0,27 ha
- Öffentliche Straßen	ca.	0,09 ha



Topografisch bildet das Planungsgebiet eine ebene Fläche, die ca. 1,0 - 1,5 m tiefer liegt als das umliegende Gelände. Im Zuge der Bauarbeiten soll das Niveau auf das umliegende Gelände angehoben werden. Der Grundwasserspiegel liegt ca. 3 - 4 m unter Geländeniveau.

Die Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan Blatt 2.

### III.2 Begründung für die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanung

Bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sägematt" im Jahr 1973 war das Gelände Besitz eines Höllsteiners Industrieunternehmers und wurde deshalb nicht in die Planungen der umliegenden Bebauungspläne einbezogen.

Der östliche Teil wurde dann an einen Bauträger verkauft, welcher Mehrfamilienhäuser in diesem Gebiet plante, die jedoch heute nicht mehr aufgrund des geänderten Bedarfes zu realisieren sind.

Die im westlichen Bereich ursprünglich geplante Mehrzweckhalle wurde inzwischen durch Gemeinderatsbeschuß in den für die Gesamtgemeinde zentralen Standort "GRIENERN" verlegt, deshalb ist die Fläche für eine bauliche Nutzung frei.

### III.3 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Neue Straße. Die öffentlichen Verkehrsflächen nach Osten und Westen werden als befahrbare Fußgängerbereiche platzartig gestaltet.

Der Autoverkehr für die Anlieger wird somit rein optisch schon zum langsamfahren angehalten.

Sowohl die Wasserversorgung als auch die Abwasser können an die bestehenden Ortsnetze angeschlossen werden.

#### Leitungsrecht

Auf Fl.St.Nr. 523/2 ist entlang dem Kanal ein Leitungsrecht für eine geplante Wasserleitung festgelegt.

### III.4 Gewerbekanal

Der am südlichen Planungsrand verlaufende Gewerbekanal soll langfristig evtl. aufgehoben werden. Für die Zeit seines Bestandes ist ein 3 m breites Geh- und Fahrrecht für die Unterhaltung des Kanales festgelegt.



### III.5 Art des Baugebietes und Bauweise

Planungsrechtliche Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften über Einzelheiten der baulichen Gestaltung sind im Planteil und in den Bebauungsvorschriften enthalten, die einen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

### III.6 Neugeplante Bebauung

15 Einzelhäuser	=	15 WE
7 Reihengebäude	=	7 WE
insgesamt		22 WE

22 WE à 2,8 EW/WE = 62 EW

Dichte: 62 EW x 1,86 ha = 33 EW/ha

Nach der ursprünglichen Planung sollten in diesem Gebiet 330 Einwohner untergebracht werden. Die jetzt geplanten Einfamilienhausgruppen fügen sich gut in die Umgebung ein und erhalten durch die neuartige Erschließung einen hohen Wohnwert.

### IV. Kosten

Die Kosten für die erforderliche Erschließung für den Ausbau der Straßen, Kanalisation, Wasserversorgung und Straßenbeleuchtung des Baugebietes werden nach überschläglicher Ermittlung DM 450.000,-- betragen.

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

### V. Beabsichtigte Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan "Sägematt II" soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Lörrach, den 18.10.1977  
ergänzt: 23.01.1978

Entwurf und Planfertigung:

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST  
REGIONAL-STADTPLANUNG  
UND SIEDLUNGSERSCHLIEßUNG  
7060 LÖRRACH, TÜRMESTR. 22 TEL. 2300

Steinen, den 18.10.1977

Die Gemeinde:

*[Handwritten signature]*



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

22. Feb. 1978

Lörrach, den \_\_\_\_\_

Landratsamt  
Staatliche Verwaltung  
— Bauabteilung —



2. März 1978

In Kraft getreten am \_\_\_\_\_

LANDRATSAMT  
Staatliche Verwaltung  
— Baurechtsabteilung —  
I. A.



*Landsberg*  
Landsberg