

# **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan "Sägematt-West"

der Gemeinde Steinen  
im Ortsteil Höllstein

für das Gewann Sägematt

## **I. ALLGEMEIN**

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat am 18.06.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sägematt-West" beschlossen. Bedingt durch die Schließung des benachbarten Werkes der Fa. Lauffenmühle wurden bereits verschiedene Flächen dieses ebenfalls im Eigentum der Firma stehenden Bereiches an Private für eine Wohnbebauung veräußert. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Erschließung und die geordnete städtebauliche Entwicklung der bisher vorwiegend als Gärten und Wiesen mit Nebengebäuden genutzten Grundstücke zwischen dem Neubaugebiet "Sägematt" und dem Betriebsgelände der Fa. Lauffenmühle langfristig gesichert werden.

## **II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet bereits als Misch- bzw. Wohnbaufläche oberhalb des historischen Ortskerns dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zum Betriebsgelände der Fa. Lauffenmühle hin, im Westen des Gebietes, werden bereits bebaute Flächen in die Planung einbezogen, da diese durch die geplante Straßenführung zwangsläufig mit erschlossen werden.

Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen läuft zur Zeit ein Änderungsverfahren. Die ausgewiesenen Flächen sind später im neuen Flächennutzungsplan als überplantes Gebiet entsprechend darzustellen.

## **III. PLANUNGSGEBIET - GRÖSSE - TOPOGRAPHIE**

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch die Friedrichstraße im Süden, das Neubaugebiet "Sägematt II" im Osten, die Maulburger Straße im Westen und Norden.

Es handelt sich um ein relativ ebenes Gelände.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,94 ha; wobei ca. 50 % des Gebietes bebaut sind. Dabei handelt es sich z.T. um historische Wohngebäude aus dem letzten Jahrhundert, aber auch um eine Reihe von landwirtschaftlich geprägten Bauten sowie um einige neuere Wohngebäude.

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 durch eine Verlängerung der Sägemattstraße bis zur Einmündung in die Maulburger Straße. ca. in der Mitte der neuen Bauflächen ist ein öffentlicher Verbindungsweg zwischen Maulburger Straße und der neuen Erschließungsstraße für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

Der Querschnitt der Erschließungsstraße hat eine Breite von i.d.R. 5,50 m. Gehwege entlang der Straße sind nicht geplant. Der genannte Verbindungsweg ist mit einer Breite von 2,50 m vorgesehen.

### **IV.2 VER- UND ENTSORGUNG**

#### **2.1 WASSERVERSORGUNG**

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

#### **2.2 ABWASSERBESEITIGUNG**

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

Das Amt für Wasserrecht und Bodenschutz weist in seiner Stellungnahme vom 23.10.1996 auf die folgenden Punkte hin, die zu beachten sind:

- a) Die geordnete Abwasserbeseitigung (innere und äußere Erschließung) ist bis zur Bezugsfertigkeit der Gebäude betriebsbereit fertigzustellen. Hierbei ist darauf zu achten, daß keine Fremdwässer zugeleitet werden (Grundsatz der geordneten Abwasserbeseitigung, § 45 a WG).
- b) Die Erschließung gem. § 30 BauGB, § 34 LBO ist unseres Erachtens nur gesichert, wenn evtl. erforderlich werdende Leistungsrechte eine dingliche Umsetzung nach Landesbauordnung oder bürgerlichem Recht erfahren.
- c) Die weiterführenden Abwasserleitungen sind eigenverantwortlich auf ihre Leistungsfähigkeit zu überprüfen.

#### **2.3 STROMVERSORGUNG**

Versorgungsträger sind die KWR AG.

Die Stromversorgung der geplanten Neubauten erfolgt aus dem bereits bestehenden und dem noch im Zuge des geplanten Straßenausbaues zu verlegenden Kabelnetzes.

#### **2.4 GEH- UND FAHRRECHTE**

Im Plan sind verschiedene Geh- und Fahrrechte zugunsten der Gemeinde bzw. der Anlieger festgesetzt. Im Bereich dieser Rechte darf keine Bebauung oder Bepflanzung vorgenommen werden. Die jederzeitige Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.



## 2.5 ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

Die Straßenplanung wurde vom Ingenieurbüro Roth in Lörrach erstellt. Sie ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

### V GEPLANTE BEBAUUNG

Mit der geplanten Neubebauung werden innerörtliche Freiflächen aufgefüllt, die für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt werden.

In Anpassung an die aufgelockerte Siedlungsstruktur des örtlich angrenzenden Neubaugebietes ist für den daran anschließenden Bereich eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Richtung Westen hin ist, als Übergang zum dichter besiedelten Ortskern, eine etwas verdichtete Bebauung mit Reihen- bzw. Doppelhäusern geplant.

Es können im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes max. neu erstellt werden:

5 Einzelhäuser	max. 11 WE
15 Reihenhäuser, bzw. alternativ bis zu 10 Doppelhaushälften	max. 30 WE
<hr/>	
	max. 41 WE
<hr/>	

Damit sich die Neubauten harmonisch in die Landschaft einfügen, und gleichzeitig hinsichtlich der Baukörpergestaltung eine gewisse Homogenität erreicht werden kann, wurde u.a. die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe und die max. zulässige Traufhöhe festgelegt.

### VI BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN UND FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften sind im Plan und in den Bebauungsvorschriften festgelegt, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Das Gebiet wird entsprechend dem Bestand und der Planungsabsicht als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" bzw. "Mischgebiet (MI)" festgesetzt.

#### BEREICH "EINFACHER BEBAUUNGSPLAN"

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

### VII OBERIRDISCHE GEWÄSSER

Um eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung sicherzustellen, wurde im Plangebiet entlang des Gewerbekanals ein Gewässerrandstreifen mit einem Geh- und Fahrrecht belegt. Der quer durch das Baugebiet verlaufende Seitenarm des "Gießen" wird dagegen durch Auffüllung stillgelegt, um eine wirtschaftliche Bebauung zu ermöglichen. Ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren wurde bereits durchgeführt.

## VIII GRÜNEINBINDUNG; NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Das Plangebiet ist vollumfänglich im Flächennutzungsplan als Innenbereichsfläche dargestellt und etwa zur Hälfte bereits bebaut. Lediglich die vordere Hälfte des Gebietes wird qualifiziert überplant, wobei mit den zur Überbauung vorgesehenen Flächen die Obergrenzen

des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO nicht überschritten werden. Nach den Bebauungsvorschriften sind die nicht überbauten Flächen zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Außerdem werden im Plangebiet ca. 500 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen einschl. Spielplatz ausgewiesen. Die in § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB genannten Belange (Umweltschutz, Naturschutz etc.) werden daher angemessen berücksichtigt.

Es handelt sich somit im wesentlichen um die Schließung einer größeren Baulücke, so daß von einer Anwendung des § 8 a BNatSchG bzw. von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes abgesehen wird.

Nach der neuesten Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg ist § 8 a BNatSchG nicht anzuwenden, wenn eine zum Innenbereich gehörende Fläche Gegenstand einer Neuaufstellung eines Bebauungsplanes ist.

## 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.

Steinen, den 04.12.1996

Steinen, den 04.12.1996

Entwurf + Planfertigung  
BÜRGERMEISTERAMT STEINEN

-Bauamt-



*[Handwritten signature]*

Der Bürgermeister



*[Handwritten signature]*