Landkreis Säckingen
Gemeinde Öflingen.

147

S a t z u n g

über den Bebauungsplan Breit, Schmad, Rainen, Häfliken.

Auf Grund der §§ 1,2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23.Juni 1960 (BGBl. I S.341) (BBauG), §§ 111 Abs.1, 112 Abs.2 Nr.2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S.151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 25. März 1968 den Bebauungsplan für Breit, Schmad, Rainen, Häfliken als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen-und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan besteht aus:

1) Übersichtsplan
2) Begründung
3) Straßen-und Baulinienplan
4) Gestaltungsplan
5) Straßenlängs-und Querschnitte
6) Bebauungsvorschriften.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten.

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten.

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Öflingen, den 25. März 1968

GEMEINDE ÖFLINGEN

Bürgermeister

gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341)
in Verbindung mit § 2 der Verordnung der Landesregierung vom 27. 6. 1961 (GBl. S. 20).

Säckingen, den 31. Mai 1968

Landratsamt - Baurechtsamt -

LANDRATSAMT
SÄCKINGEN

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für die Gewanne Breit, Schmad, Rainen und Häfliken der Gemeinde

Ö f l i n g e n

(in der Fassung vom 9.10.1967)

I. Allgemeines:

Für die Gemeinde Öflingen, deren bisherige Baugebiete vorwiegend auf den schmalen Geländestreifen zwischen der Wehra und der Bahnlinie Schopfheim - Säckingen sowie auf den Ortsteil Brennet beschränkt waren und größtenteils überplant sind, ergab sich die Notwendigkeit, rechtzeitig auch auf geeigneten Gebieten östlich der Bahnlinie (s. Übersichtsplan, Blatt 1) Erschließungsplanungen vorzubereiten. Da gerade diese Gebiete wegen der geologischen Verhältnisse des Untergrundes nur in sehr beschränktem Umfang für Bauzwecke geeignet sind, wurde vor der Aufstellung des Bebauungsplanes das geologische Landesamt zu einer Geländebegehung zugezogen. Hierbei wurden die Umrisse des Planungsgebietes sowohl nach den Gesichtspunkten der organischen Ortserweiterung und der wirtschaftlichen Erschließung als auch nach den geologischen Gegebenheiten abgegrenzt; es umfaßt eine Fläche von rd. 10 ha, wovon eine Teilfläche von etwa 1,8 ha bereits überbaut ist.

Das überplante Gebiet hat eine eigenwillige, dreigeteilte Form, die durch die topographischen und geologischen Verhältnisse bedingt ist (vgl. Blatt 2 und 3 der Plananlagen). Zwischen dem nördlichen und dem mittleren sowie zwischen dem mittleren und dem südlichen Geländeteil sind zum Teil tiefe Geländeeinschnitte und aus geologischen Gründen nicht bebaubare Flächen vorhanden, welche eine durchgehende bauliche Verbindung nicht zulassen. Daher bleiben zwangsläufig landwirtschaftlich nutzbare Grünflächen erhalten, die sich zum Teil in größerer Breite zwischen die Baugebiete hineinziehen und das ganze Planungsgebiet in reizvoller Weise aufgliedern. Soweit es für die Planung notwendig war, wurden im Gelände zur Darstellung des Geländeverlaufes Höhenschichtlinien mit 1,0 m Höhenabstand aufgenommen, deren Verlauf sowohl im Straßen- und Baulinienplan (Blatt 2) wie im Gestaltungsplan (Blatt 3) eingezeichnet ist. Die eingetragenen Höhenzahlen sind auf den amtlichen Höhenbolzen am Schulhaus bezogen, bezeichnen also die jeweilige Höhenlage des Geländes über NN.

Für dieses Planungsgebiet hat bereits schon ein Bebauungsplan-Entwurf offengelegen. Aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen hat sich der Gemeinderat entschlossen, das nördliche Teilgebiet nochmals zu überarbeiten und zu ändern. An Stelle der dort vorgesehen gewesenen Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser sind nun im nördlichen Teilgebiet des neuen Bebauungsplanes auf Beschluß des Gemeinderates ausschließlich freistehende Einzelhäuser geplant. Dies hat zur Folge, daß auf den Ausbau zweier Feldwege zu Ortsstraßen verzichtet werden kann. Es handelt sich hierbei um die Wegstrecken G - G1 - G2 und G2 - C7 am östlichen und südlichen Rand des nördlichen Teilgebietes. Auch konnten einige Wohnwege eingespart werden, so daß sich die Erschließungskosten in diesem

Teilgebiet nicht unerheblich vermindern werden. Allerdings muß mit dieser Planänderung auch eine Verringerung der Zahl der Hauseinheiten von 63 auf 40 und der Zahl der Wohnungen von 63 auf knapp 50 in Kauf genommen werden.

Das mittlere Teilgebiet blieb gegenüber dem schon offen gelegenen Bebauungsplan völlig unverändert, und im südlichen Teilgebiet wurden lediglich an der Westseite der Straßenstrecke H5 - H6 zwei freistehende Einzelhäuser in das Planungsgebiet neu aufgenommen.

Zur Erschließung des neuen Baugebietes sind die im Straßen- und Baulinienplan und im Gestaltungsplan dargestellten Straßenzüge vorgesehen. Ein großer Teil dieser Straßen läßt sich durch Verbreiterung und Ausbau bereits vorhandener Feldwege in einfacher und wirtschaftlicher Weise herstellen. Den Anschluß des Baugebietes an das Straßennetz des Ortsgebietes westlich der Bahnlinie vermitteln die beiden schon vorhandenen, wenn auch etwas schmalen Wegunterführungen bei C_0 und C11 sowie die ebenfalls bestehende schienengleiche Bahnkreuzung bei H. Die Erschließungsstraßen weisen eine Breite von 6,0 m und 5,5 m auf, während die kurzen Wohnstraßen teils 5,0 m, teils auch nur 3,5 m breit geplant sind. Bei den Stichsträßchen wurden Wendemöglichkeiten und Ausweichstellen für die Fahrzeuge vorgesehen.

Der geplante Höhenverlauf der einzelnen Straßenzüge ergibt sich aus den Straßenlängsschnitten (Blatt 4 bis 8). Die Entwässerung des nördlichen Teilgebietes kann erfolgen nach den Punkten C oder C1 und C11, die des mittleren und des südlichen Teilgebietes über H ebenfalls nach Punkt C11. Durch einen Teilausbau des Ortskanalnetzes sind 2 Kanäle aus dem Ortsgebiet bereits bis zu den Punkten C und C1 hergestellt worden.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Gesamtbaugebiet ist im Gestaltungsplan (Blatt 3) in zweierlei Teilflächen unterteilt. Die in dunklerem Farbton angelegten Teilflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA), die in etwas hellerem Farbton gehaltenen Teilflächen als reines Wohngebiet (WR) i. S. der §§ 4 und 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Während das reine Wohngebiet ausschließlich dem Wohnen dient, können im allgemeines Wohngebiet außer Wohngebäuden z. B. auch Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige, im § 4 BauNVO aufgeführte Bauvorhaben zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), über die hinaus ein Grundstück nicht überbaut werden darf, und durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Letztere ist fast durchweg zwingend vorgeschrieben und im Gestaltungsplan auf den Gebäudeeinzeichnungen mit römischen Ziffern in kleinen Kreisen eingetragen. Nur bei 5 Gebäuden wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze i.S. des § 17 Abs. 4 BauNVO festgesetzt (römische Ziffern ohne Kreis), weil dort infolge der stärkeren Geländeneigung die Gebäude auf der Talseite zweigeschossig in Erscheinung treten werden. Die höchstzulässigen Grundflächenzahlen sind im Gestaltungsplan durch Dezimalzahlen angegeben; die Flächenteile, für welche die jeweiligen Grundflächenzahlen gelten, wurden durch dicke braune Linien mit schwarzen Punkten abgegrenzt, soweit sie nicht durch Straßenzüge ohnehin begrenzt sind. Aus der Art der Gebäudeschraffierung in Blatt 3 geht ferner der vorgesehene Gebäudetyp, die Dachform und Dachneigung hervor (vgl. Zeichenerklärung auf Blatt 3).

Die geplante Bebauung wurde sowohl im Straßen- und Baulinienplan (Blatt2) wie insbesondere im Gestaltungsplan (Blatt 3) dargestellt. Im ganzen Baugebiet ist offene Bauweise mit freistehenden Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt. Die Verteilung dieser Gebäudetypen

117

innerhalb des Baugebietes ergibt sich aus dem Gestaltungsplan. Bezüglich der Gestaltung der Gebäude im einzelnen wird auf den Text der zum Bebauungsplan gehörenden Bebauungsvorschriften hingewiesen.

Im ganzen Baugebiet können neben den bereits vorhandenen Häusern neu erstellt werden:

31	Einzelhäuser,	eingeschossig,	freistehend,	Satteldach	(18° - 24°)
9	"	"	"	"	(32° - 40°)
5	"	"	"	Flachdach	(bis 5°)
15	Hauseinheiten,	"	in Gruppen	"	(bis 5°)
22	"	zweigeschossig	freistehend,	Satteldach	(18° - 24°)

mit zusammen rd. 95 Wohnungen für etwa 300 bis 350 Personen. Füralle Wohngebäude sind teils Einzelgaragen, teils kleinere Garagengruppen eingeplant; etwas größere Garagengruppen sind den Reihenhäusern zugeordnet. Die im Straßen- und Baulinienplan eingezeichneten Baulinien (rot bandierte Linien) sind für die Lage und Stellung der Gebäude zwingend, während die Baugrenzen (blau bandierte Linien) zwar nicht eingehalten werden müssen, jedoch nicht überschritten werden dürfen.

Bei der überwiegenden Zahl der Baugrundstücke sind in Blatt 2 die überbaubaren Flächen durch rot- und blaubandierte oder nur blau bandierte Linien umgrenzt. Die so abgegrenzten überbaubaren Flächen erreichen bei einigen Grundstücken nicht ganz die eingetragene Grundflächenzahl (GRZ); in diesen Fällen kann die Grundflächenzahl, die lediglich den festgesetzten Höchstwert angibt, nicht voll ausgenutzt werden. Im umgekehrten Fall darf jedoch die eingetragene Grundflächenzahl nicht überschritten werden. Bei allen anderen Grundstücken, bei denen die überbaubare Fläche im Blatt 2 nicht voll umgrenzt ist, darf die festgesetzte Grundflächenzahl voll ausgenutzt werden.

III. Kosten

Die Kosten, welche der Gemeinde für die vorgesehene Erschließung des Baugebietes - nämlich für den Ausbau der Straßen, der Kanalisation, der Wasserleitung und der Straßenbeleuchtung - voraussichtlich entstehen werden, betragen nach überschläglicher Ermittlung etwa DM 700.000,- bis DM 800.000,- . Bei Erhebung von Anliegerbeiträgen kann die Gemeinde jedoch einen erheblichen Teil dieser Aufwendungen wieder vereinnahmen.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan für die Gewanne Breit, Schmad, Rainen und Häfliken soll die 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.

Öflingen / Lörrach, den 9. Oktober 1967.

GEMEINDE ÖFLINGEN

Die Gemeinde:

Entwurf und Planfertigung:

Architekt Otto Lindenmann
Dipl.-Ing. R. Lindenmann
Planungsbüro
LÖRRACH (Baden)
Turmstraße 22 · Tel. 2510

Genehmigt

gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (GBl. I. S. 341) in Verbindung mit § 2 der Verordnung der Landesregierung vom 27. 6. 1961 (GBl. S. 238).

Säckingen, den 31. Mai 1968

Landratsamt - Baurechtsamt -

LANDRATSAMT 14 SÄCKINGEN