

Begründung

zur Änderung der Bebauungspläne "In den Gattern - Auf der Neusetze", "In den Gattern" und "Hütstal"

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der in der Satzung mit Datum der Rechtswirksamkeit näher bezeichneten Bebauungspläne.

2. Anlaß der Änderungen

In den oben genannten rechtskräftigen Bebauungsplänen sind Dachaufbauten z. T. grundsätzlich, z. T. bei flachgeneigten Dächern untersagt. Die maximal zulässige Dachneigung im Bereich der genannten Bebauungspläne beträgt 27 °, im Bereich des Bebauungsplanes "Hütstal" sogar nur 24 °. Bei solch niedrigen Dachneigungen sind Dachaufbauten aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen abzulehnen.

Bisherigen Bebauungsplanänderungen

Nachdem wiederholt durch Bauanfragen und Baugesuchen der Wunsch nach Dachgauben und Dachaufbauten deutlich wurde, beschloß die Gemeinde Inzlingen im Jahre 1988 die Zulässigkeit von Dachaufbauten im Bereich von Bebauungsplänen, in denen eine höhere Dachneigung zulässig war.

Jetzige Bebauungsplanänderungen

Da auch im Bereich o. g. Bebauungspläne immer wieder Anfragen bezüglich der Dachgeschoßnutzung bzw. Einbau von Dachgauben kamen, entschloß sich der Gemeinderat Inzlingen, - auch aus Gründen der Gleichbehandlung mit den Plangebieten ohne diese restriktive Festsetzung - für die genannten Bereiche die Zulässigkeit von Dachaufbauten zu schaffen.

Gestaltungsvorgaben zu Dachaufbauten sind in Verbindung mit entsprechenden Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung vor allem dort in Erwägung zu ziehen, wo in landschaftlich bewegtem Gelände durch die ausgewiesene Bebauung das städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich mitbeeinflußt wird. Auch bei Wahrung sachgerechter Gestaltungsziele kann auf den generalisierenden Ausschluß von Dachaufbauten/Dacheinschnitten verzichtet werden, wenn eine Mindestdachneigung sowie ein angemessenes Verhältnis zwischen Dach und zulässiger Größe des Dachaufbaues/Dacheinschnittes gewährleistet ist.

Die in diese Satzung einbezogene Bebauungspläne und die ersatzweise aufgenommene Bestimmung in § 2 der Änderungssatzung tragen diesem Anliegen Rechnung.

3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I. S. 2081) - BauGB -.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) - BauNVO-.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung der Planinhalte vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) - PflanzV -.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. September 1995 (GBl. S. 617) - LBOBW -.

4. Hinweis zum Änderungsverfahren

Da sich die vorgesehen Änderung der Bebauungspläne nur unwesentlich auf das jeweilige Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt, wird auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Ebenso erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erst im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

(Hildebrandt)
Bürgermeister

S-HEI016.BB/B6010200

B e g r ü n d u n g

zum Teilbebauungsplan "Inden Gattern" - östl Teilgebiet
"Auf der Neusetze" - für das Gewann "Auf der Neusetze" der

Gemeinde Inzlingen

I. Allgemeines:

Die Gemeinde Inzlingen liegt im Nahbereich der Kreisstadt Lörrach und hat zur Zeit rd. 1600 Einwohner. Dank ihrer ruhigen Lage in landschaftlich schöner Umgebung hat sie sich in den letzten Jahren zu einer Wohngemeinde entwickelt. Insbesondere übt der nach Süden geneigte Hang, der sich über dem Ober- und dem Unterdorf erhebt, auf die Baulustigen eine starke Anziehungskraft aus. Die Gemeinde hat sich deshalb dazu entschlossen, das Südhanggebiet - soweit es bisher noch nicht planmäßig erschlossen ist - in drei Abschnitten zu überplanen. Dem bereits im Jahre 1962 ausgearbeiteten 1. Planabschnitt "In den Gattern" hat die Gemeinde nicht in das Feststellungsverfahren gebracht, weil der sr. Zt. bevorstehende und inzwischen auch durchgeführte Schulhausneubau die finanzielle Leistungskraft der Gemeinde bis zum Äußersten in Anspruch nahm, so daß die Erschließung des Baugebietes "In den Gattern" einige Zeit zurückgestellt werden mußte. Um nun wenigstens einigen Bauinteressenten die Baumöglichkeit zu geben, soll auf Beschluß des Gemeinderates im östlichen Teilgebiet (Gewann "Auf der Neusetze") entlang einem bestehenden und mit Versorgungsleitungen teilweise versehenen Wege eine Planfeststellung erfolgen (s. Blatt 2 und 3).

Die Größe dieses Teilgebietes, dessen Grenzen im Straßen- und Baulinienplan (Blatt 2) und im Gestaltungsplan (Blatt 3) durch ein violettes Farbband gekennzeichnet sind, beträgt rd. 1,2 ha. Das Gelände ist von Norden nach Süden zum Teil stark geneigt.

Die Erschließung der für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke erfolgt durch den vorhandenen Gemeinde - Wirtschaftsweg Lgb.-Nr. 631, der auf der Teilstrecke F - F4 innerhalb des Planungsgebietes auf 5,0 m verbreitert werden soll (vgl. Bl. 2 und 3) und bei F4 eine Kehrmöglichkeit für Fahrzeuge in Hammerform erhält. Dieses Stichsträßchen zweigt bei F aus der Kreisstraße Nr. 12 ab; sein Höhenverlauf, der mit Rücksicht auf die an der Südseite bereits vorhandenen Gebäude weitgehend an den derzeitigen Verlauf des Wirtschaftsweges angepaßt werden mußte, ergibt sich aus dem Straßenlängsschnitt (Blatt 4).

II. Art des Baugebietes und Bauweise:

Das gesamte Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 festgesetzt; es dient

12. Mai 1975

somit vorwiegend dem Wohnen. Bezüglich der Art der zulässigen Gebäude, ihrer Stellung und Gestaltung sowie bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke wird auf den Gestaltungsplan und auf die beiliegenden Bebauungsvorschriften verwiesen, welche einen Bestandteil des Teilbebauungsplanes bilden. Die geplante Bebauung wurde sowohl im Straßen- und Baulinienplan (Blatt 2) wie insbesondere im Gestaltungsplan (Blatt 3) dargestellt. Es ist durchweg offene Bauweise mit freistehenden Einzelhäusern vorgesehen. Die Bebauung ist aufgelockert gehalten, um das private Grün der nicht überbaubaren Flächen (in Blatt 2 grün angelegte Flächen) im Landschaftsbild stark mitsprechen zu lassen. Es wurde von der in § 4 Abs. 4 der BauNVO eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht, wonach alle neu zu erstellenden Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten dürfen. Der Hangneigung entsprechend kommen nur Gebäude in Frage, die nach der Bergseite eingeschossig und nach der Talseite zweigeschossig in Erscheinung treten (vgl. Zeichenerklärung im Gestaltungsplan, Blatt 3).

Im Straßen- und Baulinienplan (Blatt 2) sind sowohl Baulinien wie auch Baugrenzen (karminrote Linien ohne Bandierung) eingezeichnet (vgl. hierzu § 23 der BauNVO). Wo Baulinien festgelegt sind, muß an diesen Linien gebaut werden; im Unterschied hierzu dürfen die Baugrenzen zwar nicht überschritten werden, jedoch dürfen die Gebäude oder Gebäudeteile hinter diesen zurückbleiben. Die Art der Darstellung der Baulinien und der Baugrenzen geht aus der Zeichenerklärung auf Blatt 2 hervor.

III. Kosten:

Die Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehene Erschließung des Baugebietes - nämlich für den Ausbau der Straße, der Kanalisation, der Straßenbeleuchtung - voraussichtlich entstehen werden, betragen nach überschläglicher Ermittlung etwa DM 80.000,-. Bei Erhebung von Anliegerkosten kann die Gemeinde jedoch einen Teil dieser Aufwendungen wieder vereinnahmen.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen:

Der vorliegende Teilbebauungsplan "In den Gattern" 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.

Inzlingen / Lörrach, den 28. Februar 1966.

Die Gemeinde:

Entwurf und Planfertigung:

Architekt Otto Lindenmann

Dipl.-Ing. R. Lindenmann

Planungsbüro

LÖRRACH (Baden)

Turmstraße 22 - Tel. 2300

Otto Lindenmann *R. Lindenmann*