

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "In den Gattern" für die Gewanne
In den Gattern, Auf der Neusetze und Segerle der

Gemeinde I n z l i n g e n

I. Allgemeines

Die Gemeinde Inzlingen liegt im Nahbereich der Kreisstadt Lörrach und hat z. Zt. rd. 1600 Einwohner. Dank ihrer ruhigen Lage in landschaftlich schöner Umgebung hat sie sich in den letzten Jahren zu einer rasch wachsenden 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 Südhangegebiet - soweit es bisher noch nicht planmäßig erschlossen war - in mehreren Abschnitten zu überplanen. Der jetzt vorliegende Bebauungsplan "In den Gattern" umfaßt eine Fläche von rd. 8 ha. Diese Fläche ist im Übersichtsplan (Blatt 1 der angeschlossenen Pläne) durch rote Schraffur gekennzeichnet.

Bei dem neuen Baugebiet handelt es sich um einen langgezogenen, schmalen Geländestreifen, der sich unmittelbar an den derzeitigen nördlichen Rand des Oberdorfes anschließt und sich in seiner Breite bis an den Feldweg Lgb.-Nr. 631 ausdehnt (vgl. Blatt 2 und 3). Die Grenzen des Planungsgebietes sind im Straßen- und Baulinienplan (Blatt 2) und im Gestaltungsplan (Blatt 3) eingezeichnet; sie entsprechen den anlässlich einer Planvorbesprechung mit der Beratungsstelle für Ortsbaupläne und dem Gemeinderat getroffenen Richtlinien. Der Verlauf des Hanggeländes ergibt sich aus den in Blatt 2 und 3 eingetragenen Höhenkurven mit 1,0 m Höhenabstand.

Zur Erschließung des Baugebietes sind die 3 geplanten Straßenzüge B - D - D5, C - E - E1 und F - F4 vorgesehen. Während das Stichsträßchen C - E - E1 völlig neu trassiert wurde, folgen die beiden anderen Straßenzüge der Linienführung bereits bestehender Gemeindestraßen und Gemeindewege (vgl. Blatt 2). Die Breite der Straßen beträgt 5,5 m bzw. 5,0 m. An den Enden der Stichstraßen bei E1 und F4 sowie bei D3 und E1 wurden entsprechende Verbreiterungen der Straßen für das Wenden bzw. für das Parken der Kraftfahrzeuge eingeplant. Abkürzende Verbindungswege für Fußgänger sind in reichlichem Maße vorgesehen.

Der Höhenverlauf der Straßenzüge ist in den Straßenlängsschnitten der Planbeilagen 4 und 5 dargestellt. Mit Ausnahme der Straßenabzweigung bei C sind nur geringfügige Geländebewegungen für den Ausbau der Straßen erforderlich. Die Steigungsverhältnisse liegen in normalen Grenzen; sie schwanken zwischen 0,5 % und 10 %.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das gesamte Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des § 4 der BauNVO festgesetzt; es dient 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 (Blatt 3) und auf die beiliegenden Bebauungsvorschriften verwiesen, welche einen Bestandteil des Bebauungsplanes 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 - in einem Einzelfall auch ein abgesetztes Doppelhaus - vorgesehen. Die Bebauung ist aufgelockert gehalten, um das private Grün der nicht überbaubaren 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. Die Zahl der Vollgeschosse wurde daher auf zwei als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Straßen- und Baulinienplan (Blatt 2) sind sowohl Baulinien wie auch vordere, seitliche und hintere Baugrenzen eingezeichnet. Wo Baulinien (rot bandierte Linien) festgelegt sind, muß an diesen Linien gebaut werden; im Unterschied hierzu dürfen die Baugrenzen (blau bandierte Linien) zwar nicht überschritten werden, jedoch dürfen die Gebäude hinter diesen zurückbleiben.

III. Kosten

Die Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehene Erschließung des Baugebietes - nämlich für den Ausbau der Straßen, der Kanalisation, der Wasserleitungen, der Stromversorgung (A-Gemeinde) und der Straßenbeleuchtung - voraussichtlich entstehen werden, betragen nach überschläglicher Ermittlung etwa DM 600.000,- . Bei Erhebung von Anliegerkosten kann die Gemeinde jedoch einen erheblichen Teil dieser Aufwendungen wieder vereinnahmen.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan "In den Gattern" soll die Grundlage für die Unlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Inzlingen / Lörrach, den 31. Mai 1967.

Die Gemeinde:

Entwurf und Planfertigung:

Architekt Otto Lindemann

Dipl.-Ing. H. Lindemann

Planungsbüro

LÖRRACH (Baden)

Turnstraße 22 - Tel. 140

M. Lindemann