

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Hütstal" für das Gewann "Hütstal" der

Gemeinde I n z l i n g e n

A. Allgemeines

Der neu aufgestellte Bebauungsplan "Hütstal" bildet in nordwestlicher Richtung den unmittelbaren Anschluß an den schon früher festgestellten Bebauungsplan "Hofmatt und Sessi" sowie an den Bebauungsplan "In den Gattern". Während die Gebiete der beiden letztgenannten Pläne reine Südhanggebiete sind, erstreckt sich der neue Bebauungsplan "Hütstal" über denjenigen Teil des Hanggebietes, der sich von der reinen Südlage allmählich in die Westlage abdreht und gegen die Mulde des Bütztales abfällt (vgl. Übersichtsplan, Blatt 1). Der Verlauf des Geländes innerhalb des Planungsgebietes ergibt sich aus den im Straßen- und Baulinienplan (Blatt 2) und im Gestaltungsplan (Blatt 3) eingezeichneten Höhen-schichtlinien mit 1,0 m Höhenabstand, welche durch die Aufnahme einer Vielzahl von Höhenpunkten im Gelände - bezogen auf NN - ermittelt wurden.

Die ursprünglich zur Beratung mit dem Gemeinderat aufgestellten Entwurfsvarianten für den neuen Bebauungsplan erstreckten sich auch auf das westlich liegende Gewann "Äußere Bützmatte" (s. Blatt 2); doch befürchtete der Gemeinderat, daß die durch das größere Planungsgebiet auf die Gemeinde zukommenden Erschließungskosten ihre finanzielle Leistungskraft in der nächsten Zeit übersteigen werde. Der Entwurf wurde daher auf das in den angeschlossenen Plänen dargestellte, rund 4,5 ha große Planungsgebiet beschränkt, welches in Blatt 2 und 3 durch ein graues Farbband umgrenzt ist und etwa die Form eines Dreiecks hat.

Die Erschließung des neuen Baugebietes soll durch die geplanten Straßenzüge C2 - C3 - C4 - K3 (verlängerte Sonnhalde), (K) - K1 - K2 - K3 - K4 (Erstelweg) und den dazwischen liegenden Straßenzug B5 - J - C4 erfolgen, welcher letzterer die Fortsetzung des "Oberen Baselblick" bildet, (vgl. Blatt 2 und 3). Es ist beabsichtigt, den an der Straßenteilstrecke B5 - J liegenden und von der Straße durchschnittenen Turnplatz in das Ersteltal zu verlegen und auf einem Teil der verbleibenden Restfläche des bisherigen Turnplatzes einen Kinderspielplatz anzulegen, für den in Blatt 2 und 3 eine öffentliche Bedarfsfläche gemäß § 9 (1) Ziff. 8 BBauG ausgewiesen ist.

Für die Sonnhalde ist bei K 3 ein Straßenabgang in nordwestlicher Richtung in das Gebiet der Äußeren Bützmatte vorgesehen; diese Straßenfortsetzung deckt sich mit dem eingangs erwähnten, erweiterten Bebauungsentwurf. Die drei Straßenzüge erhalten Fahrbahnbreiten von 5,50 m bzw. 5,30 m. Der Erstelweg, welcher zunächst allein die Verbindung zum Unterdorf herstellt, erhält noch zusätzlich einen 1,50 m breiten, die übrigen Straßen je einen 1,20 m breiten Gehweg. Außerdem ist zwischen dem Erstelweg und

dem verlängerten Oberen Baselblick ein Fußgängeraufstieg K1 - J vorsehen.

In den Straßenlängsschnitten (s. Blatt 4 und 5) ist der Höhenverlauf der geplanten Straßen dargestellt, der so gut wie möglich an den Geländeverlauf angepaßt wurde. Bei der Abzweigung des verlängerten oberen Baselblickes aus der Sonnhalde bei C4 wird allerdings eine Geländeanschüttung bis zu einer größten Höhe von ca. 1,60 m erforderlich. Ebenso muß der derzeitige, noch nicht ausgebaute Sonnhaldeweg auf einer etwa 100 m langen Teilstrecke südlich C3 bis zu einer maximalen Höhe von etwa 90 cm (s. Blatt 4) angehoben werden, damit die Sichtverhältnisse über die Straßenkuppe zwischen C2 und C3 verbessert werden und die Gesamtstrecke besser befahrbar wird. Die Steigungsverhältnisse der einzelnen Straßenstrecken bewegen sich in tragbaren Grenzen, nämlich zwischen 0,8 % und rund 9,5% (Erstelweg).

Der Ausbau des Erstelweges und der Sonnhalde läßt sich durch entsprechende Verbreiterung der bereits bestehenden Fahrwege bei gleichzeitigem Höhenangleich an die Straßenlängsprofile in verhältnismässig einfacher und wirtschaftlicher Weise durchführen. Hingegen ist die Straßenstrecke C 4 - J - B5 auf ganzer Länge (ca. 280 m) Neubaustrecke.

B. Art des Baugebietes und Bauweise

Das gesamte Baugebiet wird als reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt; es dient somit ausschließlich dem Wohnen. Neben den Baugrundstücken ist der bereits erwähnte Kinderspielplatz als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. (1) Nr. 8 BBauG ausgewiesen (s. Blatt 2 und 3: hellgrün angelegte Fläche).

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse (auf den Gebäudeeinzelnzeichnungen eingetragene römische Ziffern). Die Grundflächenzahl ist durch eine Dezimalzahl angegeben, über die hinaus ein Grundstück nicht überbaut werden darf; die eingetragene Ziffer für die Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Da jedoch - das Gelände stark geneigt ist, sollen die Untergeschosse der Gebäude auf der Talseite voll sichtbar gestaltet werden (bergseits ein-, talseits zweigeschossig), damit grössere, das Gesamtbild störende Erdbewegungen vermieden werden. Für das Teilgebiet K1 - J wurde die Grundflächenzahl (GRZ) für die Terrassenhäuser mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt. Im übrigen Gebiet ist GRZ 0,25 festgesetzt.

Bei den Terrassenhäusern ergibt sich die im Gestaltungsplan (Blatt 3) und im Straßen- und Baulinienplan (Blatt 2) eingetragene Geschoßzahl aus der Höhenlage der festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche.

Die geplante Bebauung wurde sowohl im Straßen- und Baulinienplan (Blatt 2) wie insbesondere im Gestaltungsplan (Blatt 3) dargestellt. Im ganzen Baugebiet ist offene Bauweise mit überwiegend freistehenden Einzelhäusern sowie 3 Terrassenhäuser festgesetzt. Bezüglich der Gebäudegestaltung im einzelnen wird auf die beiliegenden, einen Bestandteil des Bebauungsplanes bildenden Bebauungsvorschriften verwiesen. Die Dächer der Wohngebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° und höchstens 24° auszubilden; die Dächer freistehender Garagen sol-

len flacher geneigt (ca. 12°) oder auch eben ausgeführt werden. Die Terrassenhäuser sind mit Flachdach bzw. Terrassen mit Pflanztrögen zur Abschirmung auszubilden.

Neben den bereits vorhandenen Gebäuden können im ganzen Baugebiet neu erstellt werden:

- 28 freistehende Einzelhäuser, talseits 2-geschossig,
- 3 Terrassenhäuser mit insg. 21 Wohneinheiten

mit zusammen 49 bis maximal 77 Wohnungen. Für die Terrassenhäuser sind Gemeinschaftsgaragen in den Gebäuden geplant; bei allen anderen Gebäuden können die Garagen auf den Baugrundstücken selbst erstellt werden.

Die im Straßen- und Baulinienplan (Blatt 2) eingezeichneten Baulinien (rotbandierte Linien) sind für die Lage und Stellung der Gebäude zwingend, während die Baugrenzen (blaubandierte Linien) zwar nicht eingehalten werden müssen, jedoch nicht überbaut werden dürfen. Die grünbandierten Linien sind die festzulegenden Straßenbegrenzungslinien.

C. K o s t e n

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 DM 350.000.-- bis 400.000.--. Durch Erhebung von Anliegerkosten kann die Gemeinde jedoch einen grossen Teil dieser Aufwendungen wieder vereinnahmen.

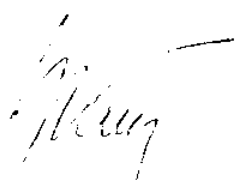
In den angegebenen Erschliessungskosten sind allerdings nicht enthalten die Kosten für den Ausbau des Kanalstranges aus dem Ortsgebiet bis zum Tiefpunkt des Baugebietes Hütstal, der bei Punkt K1 (Erstelweg) liegt.

D. Beabsichtigte Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan "Hütstal" 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 8. Dezember 1970

Die Gemeinde:



Entwurf und Planfertigung:

PLANUNGSGRUPPE SUD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGERSCHLISSUNG
785 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 23 00

H. Giedemann