

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "WEINGARTEN"

der Gemeinde INZLINGEN

für die Gewanne: Weingarten, Am Hofweg, Auf dem Hof (alle teilw.)

I. Flächennutzungsplan

Die im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplanentwurf

II. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

In dem Baugebiet werden schon seit längerer Zeit 2 Terrassengebäude (T1 u. T2) im Osten und Reihenhaushausgruppe im Westen (R) geplant, wie bereits mehrmals mit dem Gemeinderat besprochen.

Um die städtebauliche Einbindung in die bestehende Bebauung und eine geordnete Erschliessung zu gewährleisten, beschloß der Gemeinderat für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen.

III. Grösse und Lage des Baugebietes

Das Planungsgebiet hat eine Grösse von ca. 1,7 ha.

Abgrenzung Nord: Unterer Baselblick

Grstck.Lgb.Nr. 315/1 u. 317/1

Ost: Grstck.Lgb.Nr. 271 u. 279

Süd: Reihenstrasse (Kreisstrasse Nr. 12)
Lgb.Nr. 275

West: Grstck.Lgb.Nr. 308.

Topografisch bildet das Gelände einen Steilhang, der zur Kreisstrasse sehr steil abfällt.

Die Geländeneigung ist in den Typenschnitten I - II dargestellt, die einen verbindlichen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

IV. Erschliessung

1. Straßen

Die Erschliessung erfolgt von Süden von der Kreisstrasse und von Norden vom Unteren Baselblick, der

später zum Erstelweg nach Westen weitergeführt werden soll.

Der Untere Baselblick war bereits im Bebauungsplan "Sessi" von 1956 mit 5,0 m festgesetzt. In der Umliegung wurde diese Breite ausgewiesen, jedoch bis jetzt nur mit ca. 3,50 m ausgebaut. Im Zuge dieser Bebauung muss er nun auf 5,0 bzw. 5,50 m ausgebaut werden. Da wegen der topografischen Verhältnisse kein Gehweg vorgesehen werden kann, wird in den Bebauungsvorschriften verlangt, daß auf der Südseite die Einfriedigungen um 50 cm zurückzusetzen sind (gemäss § 14 LBO).

Im Westen erhält der Untere Baselblick einen Wendehammer, auf dem auch Lastwagen wenden können.

Die Terrassenanlagen T 1 und T 2 und die Reihenhaushausgruppe (R) werden vorwiegend von der Kreisstraße erschlossen. Vom unteren Baselblick dürfen bei den Terrassenhäusern nur die oberen 2 Terrassen jeder Reihe erschlossen werden.

2. Parkierung

Da kaum öffentliche Parkierungsflächen ausgewiesen werden können, werden für die Terrassenanlagen und Reihenhaushausgruppe 1,8 St/WE gefordert.

3. Fußgänger

Die bestehenden Querfußwege sind beibehalten. Ausserdem wird durch die Treppenanlage der Terrassenhäuser (T) private Querverbindungen geschaffen.

V. Versorgung - Entsorgung

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist aus dem bestehenden Gemeindefeldnetz gewährleistet.

2. Kanalisation

Das ganze Planungsgebiet kann in den bestehenden Kanal in der Kreisstraße im Mischsystem entwässert werden. Kläranlagen sind nicht erforderlich.

3. Stromversorgung - Gasversorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas ist möglich.

4. Geh- und Leitungsrechte

Für die Trasse von vorhandenen oder geplanten Versorgungs- und Abwasserleitungen wurden, soweit diese über Privatgrundstücke führen, Geh-, und Leitungsrechte festgesetzt.

Das Starkstromkabel entlang der Grenze Lgb.Nr. 295 und 303 muss verlegt werden.

Ebenso teilweise der Kanal entlang Lgb.Nr. 288.

Die mittlere und untere Reihe der Reihenhaushausgruppe (R) wird über private Fußwege erschlossen, auf denen Gehrecht zugunsten der Mitbenutzer und ein Leitungsrecht für die Versorgungsleitung festgesetzt ist.

VI. Art des Baugebietes und Bauweise

1. Art der Nutzung

Das ganze Planungsgebiet ist als ALLGEMEINES WOHN-GE-BIET (WA) gemäss § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der Nutzung gem. § 16 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschosflächenzahl (GFZ) sowie teilweise durch die Zahl der Vollgeschosse.

Die Höhenentwicklung der Terrassenhäuser ist durch obere Baugrenzen in den Typenschnitten begrenzt.

3. Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Für das ganze Baugebiet ist offene Bauweise festgesetzt.

Ausserdem sind Teilgebiete festgesetzt, in dem Einzelhäuser, Hausgruppen bzw. Terrassenhäuser gebaut werden können.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Diese dürfen nicht überschritten werden. Die Gebäude können hinter diesen Linien zurückbleiben.

Einzelheiten der baulichen Gestaltung sind in den Bebauungsvorschriften festgesetzt, die einen verbindlichen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

Im Baugebiet können noch ca. neu erstellt werden:

Reihenhausprojekt R	17 WE	
Terrassenprojekt T 1 + T 2		
12 Terrassenhäuser	12 WE	
6 Einzelhäuser	ca. 12 WE	
neu zu erstellen		41 WE à 3,2 EW = 130 Einw.
DICHTE	$\frac{130 \text{ EW}}{1,7 \text{ ha}}$	= ca. 77 EW/ha

VII. Kosten

Die Kosten für die noch erforderliche Erschließung, vorwiegend Ausbau Unterer Baselblick werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 650.000,-- betragen.

Durch Erhebung von Anliegerbeiträgen kann die Gemeinde einen erheblichen Teil dieser Kosten wieder vereinnahmen.

VIII. Beabsichtigte Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan "Weingarten" soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Ent-eignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vor-kaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforder-lich werden.

Die Forderungen der Träger öffentlicher Belange in der Behörden-besprechung vom 13.6.1973 wurden durch Planänderung und Nachtrag in den Bebauungsvorschriften berücksichtigt.

Lörrach, den 15. Mai 1973

6. 8. 1973

4. 3. 1974

Entwurf und Planfertigung:

PLANUNGSGRUPPE SUD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGERSCHLIESSUNG
735 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 23 00



Die Gemeinde:



Nachtrag nach Offenlegung

Die landwirtschaftliche Grünfläche an der westlichen Planungs-grenze (Teil Grstck.Lgb.Nr. 308) wurde deshalb in den Plan mit einbezogen, weil diese Fläche als Auffüllungsfläche für die Bö-schung des Wendehammers erforderlich wird.

Die Kosten gemäß § 11 Abs. 2
i.V.m. § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der 2.
DVO der Landesregierung.

Lörrach, den **28. Aug. 1974**

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
— Bauabteilung —



In Kraft getreten am **8. Sep. 1974**

LANDRATSAMT

Staatliche Verwaltung

— Baurechtsabteilung —

I. A.

