

zum Bebauungsplan "In der Au, Möndenweg und  
Maienbühl" für die Gewanne "In der Au", "Ob  
dem neuen Weg", "Stöckle", "Mönden", "Wolfen-  
froh", "Langenviertel" und "Wüste",

der Gemeinde I n z l i n g e n

### I. Allgemeines

Die im Nahbereich der Kreisstadt Lörrach liegende Gemeinde Inzlingen ist eine Wohngemeinde, die dank ihrer landschaftlich reizvollen Umgebung und ihrer ruhigen Wohnlage eine gute bauliche Entwicklung und eine ständige Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen hat. Das alte Dorf ist in das verhältnismässig enge Aubachtal eingebettet, das von Osten nach Westen zur schweizerischen Landesgrenze fällt. Insbesondere das nach Süden geneigte Hanggelände bietet vorzügliche Bebauungsmöglichkeiten mit schönem Ausblick auf den gegenüberliegenden grünen Talhang und auf die benachbarte Stadt Basel.

Der östliche Teil des Südhanges ist bis auf eine kleinere Teilfläche, für die der Bebauungsplan "In den Gattern" z.Zt. im Feststellungsverfahren steht, bereits überbaut (s. Blatt 1). Aufgrund des Beschlusses der Gemeinde, das ganze an den Ortsrand anstossende Südhanggelände in mehreren Etappen zu überplanen, wurde nun auch für die westliche Teilfläche der vorliegende Bebauungsplan "In der Au, Möndenweg und Maienbühl" aufgestellt.

Das neue Planungsgebiet hat eine Flächengrösse von rund 12,5 ha (s. Blatt 2 und 3); es erstreckt sich teilweise auf beide Seiten des auf der Talsohle verlaufenden Bützmatenbaches (Aubach). Knapp 1,5 ha liegen an der Südseite des Baches, d.h. am Nordhang des Tales, während rd. 11 ha nördlich des Baches, d.h. am Südhang des Tales liegen. Die Talebene selbst ist nur sehr schmal; sie breitet sich aus zwischen dem Bachufer und der Kreisstrasse (s. Blatt 2 und 3: D - D6), ist aber in dieser geringen Breite schon um 1 bis 3 mtr. dem Bache zugeneigt. Die durchschnittliche Neigung des Südhanges innerhalb des Planungsbereiches schwankt zwischen 26 % und 27 %, ist also für eine Bebauung durchaus geeignet. Eine Anzahl von Gebäuden ist - zum Teil in weiter Streuung - bereits erstellt.

Die Erschliessung erfolgt im überwiegenden Maße durch bestehende Strassen und Wege, die durch Verbreiterung und geringfügige Verbesserungen der Linienführung zu Wohnstrassen ausgebaut werden sollen. Am nördlichen Rande der Talebene verläuft die Kreisstrasse (vgl. Blatt 2 und 3, Strassenzug D - D6), die mitten durch das Dorf zieht und z.Zt. im Bereiche des Planungsgebietes aufgrund eines separat durchgeführten Feststellungsverfahrens der Strassenbaubehörde neu ausgebaut und z.Zt. in ihrem Höhenverlauf zwischen D und D6 geändert wird. Die in Blatt 2 und 3 dargestellte Linienführung der Kreisstrasse wurde aus den Plänen des Strassenbauamtes entnommen. Anlass zur Höhenänderung dieser Strasse gab u.a. der ebenfalls im Ausbau befindliche Kanalisationshauptstrang, welcher an der Landesgrenze bei D an das Kanalnetz der schweizerischen Nachbargemeinde Riehen angeschlossen ist. Die Erschliessung des Südhanges erfolgt über den Möndenweg (B1 - B4 - A5) und den Maienbühlweg (A4 - A5 - A7 - B6), dessen Einmündung in die Kreisstrasse aus



verkehrstechnischen Gründen um ca. 40 m vom bisherigen Einmündungspunkt nach Osten verschoben wurde, und ferner durch die neugeplanten Straßenkurzstrecken A5 - B5 und D2 - C - B2. Als Zufahrt zu den Gebäuden an der Südseite der Kreisstraße und am Nordhang dient der neue Straßenzug E - E1 - E2, der bei D5 in die Kreisstraße eingeführt wird. An den Straßenenden bei E und E2 sind Kehrmöglichkeiten für Fahrzeuge vorgesehen. Das Stichsträßchen E1 - E2 erhält eine Breite von 5,0 m, die übrigen Wohnstraßen eine solche von 5,50 m. Die Kreisstraße wird mit beidseitigen Gehwegen, der Maienbühlweg mit einseitigem Gehweg, je 1,50 m breit, versehen. Des weiteren sind selbständige Fußgängerwege vorgesehen (s. Blatt 2 und 3), in deren Trasse teilweise Kanalstränge verlaufen sollen.

Der geplante Höhenverlauf der Wohnstraßen ist in den Straßenlängsschnitten der Planbeilagen Blatt 4 und 5 dargestellt. Die Straßensteigungen mußten wegen der Hangneigung und mit Rücksicht auf vorhandene Bebauung weitgehend an die gegebenen Verhältnisse angepaßt werden; sie schwanken zwischen 0,4 % und 12 % (Maienbühlweg). Die kurze Steilstrecke B2 - C erreicht fast 14 %.

## II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das gesamte Baugebiet ist aufgegliedert in ein allgemeines Wohngebiet (WA) und in ein reines Wohngebiet (WR) i. S. der §§ 4 und 3 der BauNVO. Das reine Wohngebiet liegt in der oberen Hanglage und erstreckt sich über die Nordseite des Mündenweges von B1 bis A5 und über einen Teil von dessen Südseite zwischen B3 und A5; die größere Restfläche ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bezüglich der Art der zulässigen Gebäude, ihrer Stellung, Firstrichtung und Gestaltung sowie bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke (Grundflächenzahl GRZ, Geschößflächenzahl GFZ und Zahl der Vollgeschosse der Gebäude) wird auf den Gestaltungsplan (Blatt 3) und auf den Straßen- und Baulinienplan (Blatt 2) sowie auch auf die beiliegenden Bebauungsvorschriften verwiesen, welche einen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden. Die festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschößflächenzahlen gelten als Höchstwerte.

Die geplante Bebauung ist sowohl im Blatt 2 (Straßen- und Baulinienplan) wie insbesondere im Blatt 3 (Gestaltungsplan) dargestellt. Es ist durchweg offene Bauweise mit freistehenden Einzelhäusern, vereinzelt auch Doppelhäusern, 3 viergeschossigen Punkthäusern - letztere in der Talebene - und einer Dreiergruppe von Terrassenhäusern am Hang südlich E - E1 vorgesehen. Infolge der Hanglage wurde die Bebauung aufgelockert gehalten, damit das Grün der nicht überbauten Flächen im Landschaftsbild stark wirksam bleibt. Wegen der gegebenen Hangneigung kommen in fast allen Fällen nur Gebäude in Frage, die bergseits ein-, talseits zweigeschossig in Erscheinung treten. Bei all diesen Gebäuden wird daher die im Blatt 2 und 3 eingetragene Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Zwingend vorgeschrieben ist die Geschößzahl bei den 3 Vierfamilienhäusern in der Talebene nördlich der Straßenstrecke E1 - E2 (s. Blatt 3) und bei den viergeschossigen Punkthäusern südwestlich D6. Bei den Terrassenhäusern bedeutet die im Gestaltungsplan als Höchstgrenze eingetragene Zahl der Vollgeschosse die auf der Talseite insgesamt in Erscheinung tretende Zahl der Vollgeschosse einschließlich Untergeschoß.

Im Straßen- und Baulinienplan (Blatt 2) sind sowohl Baulinien wie auch vordere, seitliche und hintere Baugrenzen eingezeichnet. Wo Baulinien (rotbandierte Linien) festgelegt sind, muß an diese Linien gebaut werden; im Unterschied hierzu dürfen die Baugrenzen (blaubandierte Linien) zwar nicht überschritten werden, jedoch dürfen die Gebäude unter Wahrung der vorgesehenen Grenz- bzw. Fensterabstände (s. Bebauungsvorschriften)



hinter diesen zurückbleiben.

### III. Kosten

Die Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehene Erschließung des Baugebietes, nämlich für den Ausbau der Ortsstraßen, der Kanalisation, der Wasserleitungen, der Stromversorgung (A-Gemeinde) und der Straßenbeleuchtung - voraussichtlich entstehen werden, belaufen sich nach überschläglicher Ermittlung auf etwa DM 1.100.000,- bis DM 1.200.000,- . In dieser Summe sind die Kosten für den in diesem Abschnitt schon erfolgten Ausbau der Kreisstraße und für den in dieser Straße bereits verlegten Kanalisationshauptsammler nicht enthalten. Durch Erhebung der satzungsgemäßen Anliegerbeiträge wird die Gemeinde jedoch den größten Teil der Aufwendungen wieder vereinnahmen.

### IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan "In der Au, Möndenweg und Maienbühl" soll die Grundlage für die Umlegung 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 12. November 1969

Die Gemeinde:



*[Handwritten signature]*

Entwurf und Planfertigung:

Architekt Otto Lindenmann

Dipl.-Ing. R. Lindenmann

Planungsbüro

LÖRRACH (Baden)

Turnstraße 22 - Tel. 2300

*[Handwritten signature]*