

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "WASSERSCHLOSS"

der Gemeinde INZLINGEN

für die Gewanne : "Baumgarten", "Kalchmatt"
"Ortsetter Oberdorf".

I. Flächennutzungsplan

Die im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplanentwurf. Behördenbesprechungen zum Flächennutzungsplan fanden am 7.2.73 und 19.3.73 statt. Gegen die Planung im vorliegenden Bereich wurden keine Bedenken erhoben.

II. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Inzlingen hat das bestehende Wasserschloß mit dem dazugehörenden Gesamtareal erworben. Sie beabsichtigt, im Wasserschloß das Rathaus einzurichten. Ausserdem soll ein Restaurant im Wasserschloß ausgebaut werden. Um die gesamte Grünfläche des Wasserschloßareals unverändert zu erhalten, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Ausserdem soll der Kalchmattweg, der bereits weitgehend bebaut ist, ausgebaut werden. Zur Festsetzung der Straßentrasse und zur Erreichung einer geordneten Bebauung der Baulücken wurde auch dieses westliche Teilgebiet in die Planung mit einbezogen. Die an dem Weg "In der Neumatt" bestehenden Gebäude wurden nicht in die Planung mit einbezogen. Dieser Bereich bis zum Mühlebach soll später in einem Bebauungsplan Kalchmatt festgestellt werden.

Im Zuge des Bebauungsplanes sollten auch die Grundstückseigentümer, die beim Neuausbau der Kreisstraße 6331 stark betroffen waren, durch die Zuteilung von Bauplätzen zufriedengestellt werden. Deshalb wurden im Bereich der Straße T1. - H noch einige Einfamilienhäuser ausgewiesen.

Für den Bereich nördlich des Wasserschlosses innerhalb der Straßenpunkte B6 - A8 - C7 - C4 wurden im Rahmen der Planung umfangreiche Bebauungsstudien durchgeführt.

Der Gemeinderat hat jedoch in der Sitzung v. 22.1.74 beschlossen, in diesem Gebiet nur den Bestand festzusetzen, da eine geschlossene einheitliche Bebauung in nächster Zeit durch die unterschiedliche Einstellung der Grundstückseigentümer nicht gewährleistet ist.

Dieses Gebiet soll evtl. später in den in Aufstellung befindlichen Sanierungsplan einbezogen werden. Das Denkmalamt hat dieser Ausklammerung einer Neubebauung zugestimmt.

III. Landschaftsschutz

Das gesamte Schloßareal befindet sich in einem festgestellten Landschaftsschutzgebiet. Dieses Landschaftsschutzgebiet wurde beim Neubau der Kreisstrasse durchschnitten. Es empfiehlt sich, die Landschaftsschutzgrenze neu südlich der Kreisstrasse festzustellen.

Die alte Landschaftsschutzgrenze nördlich der Kreisstraße wurde deshalb als wegfallende Grenze im Plan (Bl.2) eingezeichnet. Die Neufestsetzung des Schutzgebietes bedarf jedoch eines besonderen Verfahrens.

IV. Größe, Lage und Abgrenzung

Das gesamte Planungsgebiet hat eine Größe von	rd. 12,5 ha
davon sind Grünfläche Schloßanlage	rd. 7,5 ha
Grünfläche entlang Kreisstrasse	rd. 0,16 ha
Öffentliche Bedarfsfläche für Rathaus (Wasserschloß)	rd. 1,0 ha
Öffentliche Bedarfsfläche Feuerwehr und Werkhof	rd. 0,33 ha

Das Planungsgebiet liegt südlich am Ortsrand des Oberdorfes. Das Gelände steigt von der Kreisstraße nach Süden an. Die Höhendarstellung erfolgt im Plan durch Eintragung von Im-Höhenschichtlinien. Die Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus der Planungsgrenze im Plan (Bl. 2).

V. Erschliessung

1. Straßen - Parkierung - Fußwege

1.1 Straßen

Der östliche Teil wird durch den Kalchmattweg erschlossen. Südlich der Kreisstraße wird eine Parallelstraße angelegt (D - B6), die als Zufahrt zum Wasserschloß und der Feuerwehr dient. Die Straße D 1 - H soll evtl. später nach Süden weitergeführt werden.

1.2 Parkierung

Im Bereich des Wasserschlosses ist ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen, der vorwiegend den Besuchern des späteren Rathauses und des Restaurants dient. Dieser Parkplatz muss durch Verwendung von Rasenpflastersteinen in die obere Grünfläche eingebunden werden. Am Kalchmattweg war die Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes nicht möglich, da dieser weitgehend bebaut ist.

1.3 Fußwege

Entlang der Fahrbahn wurden weitgehend Gehwege festgesetzt. An der Kreisstraße ist bereits der Gehweg beidseitig ausgebaut. Um den Weiher des Wasserschlosses ist ebenfalls der Gehweg bereits angelegt. Dieser wird nach Süden entlang dem Wasserlauf zur Minigolfanlage fortgesetzt.

2. Wasserversorgung

Die Versorgung durch Trinkwasser für das Gebiet ist aus dem bestehenden Gemeindenetz gewährleistet.

3. Kanalisation

Im Kalchmattweg ist die Kanalisation bereits ausgebaut. Die weitere Erschließung der übrigen Gebiete ist technisch ohne Schwierigkeiten möglich.

VI. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Baugebiet ist gegliedert in

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
im Bereich des westlichen Teiles des Kalchmattweges

2. Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO mit Gliederung nach
§ 5 (3) BauNVO im Bereich des östlichen Teiles des
Kalchmattweges.

Mit Rücksicht auf das bestehende landwirtschaftliche Anwesen wurde der Bereich der Grundstücke Lgb.Nr. 127, 3883, 3885, 208/2, 208 und 207 als Dorfgebiet festgesetzt (im Plan braun angelegte Fläche).

Als Übergang zum Allgemeinen Wohngebiet wurde ein eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt, in dem nur Wohngebäude zulässig sind.

3. Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
für das Gebiet zwischen Kreisstraße und Dorfstraße

Einzelheiten über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung und Gestaltung der Gebäude sind im Straßen- und Baulinienplan (Bl. 2) und in den Bebauungsvorschriften festgesetzt, die einen wesentlichen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

Im Baugebiet können noch ca. neu erstellt werden:

12 Einzelhäuser

ca. 18 WE

18 WE x 3,1 EW/WE = ca. 55 EW

=====

VII. Gemeinbedarfsflächen

1. Rathaus

Der Bereich des bestehenden Wasserschlosses mit Parkplatz.

In diesem Vorplatzbereich soll auch ein öffentlicher Kinderspielplatz angelegt werden.

2. Feuerwehr und Bauhof

Die Zufahrt zur Feuerwehr und Bauhof erfolgt einmal von unten von D 1 und von oben. Die obere Fläche ist auch als Lagerfläche gedacht, die gegen das Schloßareal abgepflanzt wird.

VIII. Grünflächen

1. Öffentliche Grünfläche des gesamten Wasserschloßareals

Diese Fläche soll unverändert als Grünfläche erhalten bleiben. Südlich des Parkplatzes ist eine Fläche für ein Festzelt vorgesehen, die im Winter auch Verwendung als Schlittenbahn findet.

2. Öffentliche Grünfläche südlich der Kreisstraße

IX. Pflanzgebot - Pflanzbindung

In den Flächen entlang der Kreisstraße ist ein Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG für das Anpflanzen von Sträuchern und Büschen sowie bodendeckender Bepflanzung festgesetzt.

Außerdem wurde südlich des geplanten Bauhofs ein Pflanzgebot zur Abschirmung gegen das Schloßareal festgesetzt.

Für die bestehenden großen Bäume am Schloßweiher wurde eine Pflanzbindung festgesetzt.

X. Kosten

Die Kosten für die noch erforderliche Erschließung für den Ausbau der Straßen, Kanalisation und Wasserversorgung des Baugebietes werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 350.000,-- betragen.

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

XI. Beabsichtigte Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan "Wasserschloß" soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für

die Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

XII. Behördenbesprechung

Die in der Behördenbesprechung am 19.7.1972 von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen sind in der Planung berücksichtigt.

Lörrach, den 4. März 1974
geändert 23. Okt. 1974

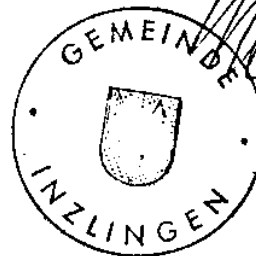
Entwurf und Planfertigung:

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGSSCHLIESSUNG
765 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 23 00

[Handwritten signature]

Inzlingen, den

Der Bürgermeister:



29. Jan. 1976