

Begründung

BPlan Nr. 404/11

"Horland, 4. Änderung "

in Kraft getreten am 04.11.1999

(Änderung des Bebauungsplanes (404/06) "Horland",
in Kraft getreten am 20.04.1975)

GEMEINDE INZLINGEN

BEGRÜNDUNG zur 4. Änderung des Bebauungsplans „HORLAND“

im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 2484/1 und 2486

I. ALLGEMEIN

Der Gemeinderat der Gemeinde Inzlingen hat in seiner Sitzung am 23.03.1999 beschlossen, den Bebauungsplan „HORLAND“, in Kraft getreten am 20.04.1975, im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 2484/1 und 2486 zu ändern. Die Änderung ist erforderlich, um die vom Grundstückseigentümer beabsichtigte Wohnbebauung auf dem nördlichen Grundstücksteil zu ermöglichen.

II. NUTZUNG NACH DEM ALTEN BEBAUUNGSPLAN

Im derzeit gültigen Bebauungsplan sind die Grundstücke als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet ist eingeschränkt; zulässig sind nur solche gewerblichen Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinaus sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter der Gewerbebetriebe zulässig. Nicht zulässig sind selbständige Wohngebäude.

Im Südosten schließt an die Teile der Baugrundstücke, die im vorliegenden Verfahren geändert werden sollen, ein Allgemeines Wohngebiet an.

Bisher wurde das Wohngebiet nicht realisiert. Auf den Grundstücken im Änderungsgebiet (eingeschränktes Gewerbegebiet) befindet sich auf dem westlichen Grundstücksteil zur Zeit noch ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die Erschließungsstraßen im Umfeld des Änderungsbereiches wurden ebenfalls bisher nicht gebaut.

III. GEPLANTE ÄNDERUNG

Geplant ist der Bau eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten. Das Gebäude soll bergseits ein- und talseits zweigeschossig ausgebildet und mit einem Satteldach abgeschlossen werden. Nördlich des Wohngebäudes soll ein Garagengebäude ebenfalls mit zwei Geschossen und einem Satteldach errichtet werden: im von der Talseite anzufahrenden Untergeschoß sollen die erforderlichen Stellplätze für Pkw vorgesehen, im bergseits anzufahrenden oberen Geschoß sollen landwirtschaftliche Fahrzeuge abgestellt werden können.

Der östliche Teil der Grundstücke Flst. Nr. 2484/1 und 2486 soll in Fortführung des von Süden ankommenden Streifens als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen bestimmt ist, wird geringfügig nach Osten verschoben parallel zur östlichen Grundstücksgrenze in einem Abstand von 9,0 m.

Im übrigen werden grundsätzlich die Festsetzungen des alten Bebauungsplans übernommen. Ausnahmen hiervon bilden:

Ziff. 7 der Bebauungsvorschriften „Höhenlage der Gebäude“:

Im alten Bebauungsplan war festgesetzt, daß die Erdgeschoßfußbodenhöhe über die im Mittel gemessene vorhandene Geländeoberfläche im geneigten Hanggelände bergseits nicht mehr als 60 cm hinausragen darf.

Aufgrund der relativ flachen Hangneigung im Bereich des Änderungsgebietes soll hier festgesetzt werden, daß die Erdgeschoßfußbodenhöhe max. 1,0 m über die Geländeoberfläche hinausragen darf (siehe hierzu auch beigefügte Schnittzeichnung).

Ziff. 4 der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften „Garagen“:

Ziff. 1.1.1 der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften „Dachform - Dachneigung“:

Im alten Bebauungsplan war festgesetzt, daß für alle geneigten Dächer dunkles, engobiertes Bedachungsmaterial zu verwenden ist.

Neu wird festgesetzt, daß Ziegel in Rottönen zu verwenden sind. Dies gilt sowohl für das Haupt- als auch für das Nebengebäude.

Ziff. 4 der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften „Garagen“:

In Ziff. 4.1 war festgesetzt, daß Garagen mit Flachdächern oder mit flach geneigten Dächern mit max. 5 ° Neigung zu versehen sind.

In Ziff. 4.3 war festgesetzt, daß die max. Garagenhöhe im Mittel nicht mehr als 3,0 m betragen darf.

Neu wird festgesetzt, daß die Garage in Anpassung an das Wohngebäude ein Satteldach mit annähernd der gleichen Neigung erhalten soll. Außerdem wird die Höhenfestsetzung gestrichen, um zu ermöglichen, daß die landwirtschaftlichen Fahrzeuge des Nebenerwerbslandwirts auch zukünftig, wenn das alte landwirtschaftliche Anwesen aufgegeben werden sollte, untergestellt werden können.

Ziff. 5 der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften „Gebäudehöhe“:

Alt war festgesetzt, daß die Traufhöhe bei talseits zweigeschossigen Gebäuden (I + Is) im Mittel max. 6,0 m betragen darf.

Um das Dachgeschoß gut zu Wohnzwecken nutzen zu können, ist eine Höhe von im Mittel 6,5 m erforderlich (2 x 2,75 m für die Vollgeschosse + 1,0 m Kniestock für den Ausbau des Dachraumes). Die Ausnutzung des Dachraumes ist bereits mit der 3. Änderung des Bebauungsplans (in Kraft getreten am 09.12.1988) vorbereitet worden, mit der Dachgaupen zugelassen worden sind.

IV. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt bis zur Realisierung der geplanten Straße E-C über den vorhandenen Weg, der entlang der südlichen Grundstücksgrenze von Flst. Nr. 2484/1 verläuft. Die Grundstückszufahrt wird als kleine Wendeanlage ausgeführt.

Es ist beabsichtigt, den Weg C-E im Rahmen einer anstehenden weiteren Bebauungsplanänderung zu verbreitern.

V. FREILEITUNGEN - TRAFOSTATION

Östlich des Bebauungsplangebietes „HORLAND“ verläuft eine 110-kV-Freileitung, wiederum östlich davon eine 20-kV-Leitung, von der ein Abzweig zur Trafostation auf Grundstück Flst. Nr. 2484/1 geht.

Freileitungen, deren Schutzstreifen und die Trafostation sind im Änderungsbereich in den Bebauungsplan eingetragen.

Der Schutzstreifen westlich der 110-kV-Leitung kreuzt im Bereich der geplanten Garage die überbaubare Grundstücksfläche. Nach Vorabklärung mit der KWR AG schwingt die Leitung aufgrund der Maststandorte in diesem Bereich jedoch nicht so weit aus, daß wegen der Leitung eine Höhenbeschränkung erforderlich wäre.

Die vorhandene Trafostation war im alten Bebauungsplan nicht eingetragen. Sie wird entsprechend dem Bestand im geänderten Plan festgesetzt.

VI. KOSTEN

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

VII. ÄNDERUNG DER PLÄNE

Die Änderung des Bebauungsplanes (Blatt 2) und des Gestaltungsplanes (Blatt 3) erfolgt durch Einkleben von Deckblättern.

Lörrach, den 27.07.1999

Entwurf + Planfertigung

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING.ING. H.R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79549 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300

Inzlingen, den 27.07.1999

Hildebrand (Bürgermeister)

