

GEMEINDE BAD BELLINGEN  
ORTSTEIL BAMLACH  
LANDKREIS LÖRRACH

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplan „Altstück II“**

#### **I. ALLGEMEIN**

Der Rebhang nördlich der Vogesenstraße mit der Gewinnbezeichnung „Altstück“ ist schon lange potenzielles Wohnbaugebiet.

Er war Teil eines nie realisierten Bebauungsplanes, der 1988 förmlich aufgehoben wurde.

1993 wurde mit dem Bebauungsplan „Altstück“ auf der Nordseite der Vogesenstraße eine einzelne Bauzeile planungsrechtlich zugelassen, die zwischenzeitlich realisiert ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Altstück II“ und der Fortsetzung der baulichen Entwicklung nach Norden soll für einheimische Bauwillige einem akuten Bedarf an Wohnbauplätzen im OT. Bamlach Rechnung getragen werden.

Um dies sicher zu stellen, hat die Gemeinde in Form von Vorverträgen den überwiegenden Teil der Grundstücke vorab im Plangebiet erworben.

Für die freiwillige Umlegung, die parallel zum Bebauungsplanverfahren vorbereitet wird, ist die STEG Stuttgart für die Gemeinde treuhänderisch tätig.

Der Gemeinderat hat bereits am 12.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Altstück II“ beschlossen.

#### **II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.

Nach genauerer grünordnerischer Bestandsaufnahme und im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde wurde das Plangebiet im Nordwesten bereichsweise um eine Bautiefe geringfügig über den FNP hinaus erweitert.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **III. GRÖSSE UND LAGE**

Das Plangebiet hat - ohne die als Ausgleichsfläche einbezogene Grünfläche im Gewinn Kreuzstein - eine Größe von rd. 2,42 ha

Das Gebiet bildet einen ausgeprägten Westhang im nordwestlichen Ortsrand von Bamlach und wird von Süden durch die Bauzeile des Bebauungsplanes

„Altstück“ entlang der Vogesenstraße, im Osten durch den landwirtschaftlichen Weg „Genterstenweg“ und im Westen durch den bisherigen landwirtschaftlichen Weg (verlängerte) Straße „Im Rebgärtle“ begrenzt.

Das Gelände fällt nach Westen relativ steil ab; zwischen der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze besteht ein Höhenunterschied von rd. 22 m.

Die genauen Höhenverhältnisse sind im Plan anhand von 1-m-Höhenschichtlinien dargestellt.

#### **IV. ERSCHLIESSUNG**

##### **1. Straßen und Wege**

Die straßenseitige Erschließung erfolgt über eine Straßenschleife, die über die beiden freigehaltenen Straßenstutzen im Bebauungsplan „Altstück“ an die Vogesenstraße angebunden sind.

Die Entscheidung zugunsten einer Ringerschließung anstatt einer Lösung mit Stichstraßen erfolgte, um im stark geneigten Gelände auf großflächige Wendepfannen verzichten zu können und um angesichts der engen Straßenanschlüsse an die Vogesenstraße Alternativzufahrten anbieten zu können.

Der westlich gelegene, tiefere und relativ ebene Gebietsteil wird über die ausgebaute verlängerte Straße „Im Rebgärtle“ durch drei kurze Stichstraßen erschlossen.

Zur Sicherung der Kurzverbindung in West-Ost-Richtung wird die mittlere Stichstraße als Fußweg zur Ringerschließung weiter geführt.

Die Straßenschleife erhält einen einseitigen Gehweg von 1,5 m Breite und eine Fahrbahnbreite von 5,5 m, um (bei verminderter Geschwindigkeit) den Begegnungsverkehr von Lkw/Lkw sicher zu stellen.

Die Einpassung der Straßenschleife in das Gelände bedingt unterschiedliche Steigungsbereiche:

Die Anschlüsse an die Vogesenstraße sind eben, die Kehre im Norden hat auf 60 m Länge eine Steigung von rd. 14% (vergleichbar mit der Vogesenstraße), der Abstieg vom Genterstenweg auf ca 22 m Länge etwa 12%, die übrigen Bereiche sind mit Steigungen zwischen 1,5 und 3,7% fast eben. Der tiefste Punkt der Straßenschleife befindet sich etwa im Einmündungsbereich des Fußweges von Westen.

Die Stichstraßen im Westen haben eine Breite von 4,5 m; die geplante Gehwegverbindung dient gleichzeitig als Leitungstrasse für die Entsorgungsleitungen.

Der Genterstenweg wird als landwirtschaftlicher Weg gesichert, dient nicht zur Erschließung des angrenzenden Baugebietes und ist von den Wohnbauflächen durch einen privaten Grünstreifen getrennt.

## **2. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Die Wasserversorgung sowie die Ableitung des Schmutzwassers sind durch das vorhandene Netz gewährleistet.

Für die Ableitung der unverschmutzten Oberflächenwässer muss eine zusätzliche Ableitung in den Bereich der Retentionsfläche ‚Kreuzstein‘ außerhalb des Plangebietes hergestellt werden.

Innerhalb des Grünstreifens am nördlichen Gebietsrand verläuft die vorhandene Trinkwasserleitung vom Hochbehälter am Genterstenweg. Aufgrund der topografischen Verhältnisse sind auf den Privatgrundstücken bereichsweise Leitungsrechte zur Ableitung der Schmutz- und Oberflächenwässer erforderlich.

Grundlage für die erschließungstechnischen Festsetzungen ist die Erschließungsplanung des Ing. Büros M. Wolpert, Freiburg.

Nach dem Wassergesetz soll Niederschlagswasser von Grundstücken durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Aus der Bautätigkeit in den angrenzenden bebauten Gebietsteilen ist bekannt, dass angesichts der vorhandenen, lehmigen, kaum wasserdurchlässigen Deckschicht eine Versickerung mit vertretbarem Aufwand nicht möglich ist.

Oberirdische Gewässer zur Einleitung stehen ebenfalls nicht zur Verfügung.

Für Starkniederschläge müsste zusätzlich ein Überlaufsystem hergestellt werden, das angesichts der Hanglage nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand realisiert werden könnte.

Dennoch empfiehlt es sich bei den Einzelbauvorhaben, durch geeignete Maßnahmen die Niederschlagsspitzen zu reduzieren.

Dies ist z.B. durch Erstellung einer Regenwasserzisterne mit Puffervolumen für den Regenwetterfall (z.B. zur Bewässerung der Freiflächen) oder auch durch Dachbegrünungsmaßnahmen möglich.

Das geplante Baugebiet ist nicht vom genehmigten Gesamtkanalisationsplan Bamlach (13.06.95) erfasst. Für die zur Ausführung kommenden Kanalisationsanlagen sind dem Landratsamt Wasserrechtsunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

Auch die Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in das Biotop im Bereich der Retentionsfläche „Kreuzstein“ mit Versickerung bei hohem Wasserstand ist zu beantragen.

Drainagen dürfen nicht an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden, da das Drainagewasser als unerwünschtes Fremdwasser auf der Kläranlage hohe Kosten verursachen und die Reinigungsleistung herabsetzen würde.

Aus diesem Grunde wird empfohlen, keine Ringdrainagen um die Gebäude zu errichten sondern ggf. die Keller als „weiße Wanne“ auszubilden.

### 3. Grundwasserschutz

Das Baugebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone des Trinkwasserschutzbrunnens Bad Bellingen. Verunreinigungen des Untergrundes sind zu vermeiden. Bei der Verlegung von Schmutzwasserleitungen ist höherwertiges Material zu verwenden (keine einfachen KG-Rohre). Beim Bau von Straßen und Wegen ist das Verwenden von auswasch- oder auslaugbaren Materialien verboten.

### 4. Altlasten

Im Plangebiet gibt es keinen Hinweis auf Altlasten und /oder Altlastverdachtsflächen.

### 5. Bodenschutz

- Falls Bodenabgrabungen stattfinden, sind Bodenverdichtungen zu vermeiden (Abtrag bei trockener Witterung).
- Für eine fachgerechte Wiederverwendung hat eine Trennung nach humosem Oberboden und Unterboden zu erfolgen.
- Eine Zwischenlagerung von Boden muss zur Vermeidung von Bodenverdichtungen in fachgerechten Mieten erfolgen (begrenzte Höhe, Befahrung nur mit leichten Kettenfahrzeugen etc.).
- Nicht benötigter Boden soll, wenn möglich, auf dem Gelände verbleiben. Falls dies nicht möglich sein sollte, muss der Boden ordnungsgemäß verwertet oder entsorgt werden.
- Falls zusätzliches Bodenmaterial aufzubringen ist, sollte der Grundsatz „Gleiches zu Gleichem“ und das Verschlechterungsverbot (=keine höheren Belastungen als schon vorhanden) beachtet werden.

### 6. Stromversorgung

Für die Stromversorgung des Plangebietes werden diverse Niederspannungskabel, ausgehend von der Station Belchenstraße, verlegt. Die Detailfestlegung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den übrigen Versorgungsträgern.

## V. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet soll dem dörflichen Wohnen dienen.

Die Art der baulichen Nutzung ist - unter Berücksichtigung der nördlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nachbarschaft und der sich weiter südlich anschließenden dörflichen Nutzung - als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Konfliktvermeidung sind gegen die benachbarte Landwirtschaft größere Abstände eingehalten.

Trotzdem ist für beide Grenzparteien eine gewisse gegenseitige Rücksichtnahme erforderlich.

Angesichts der starken Geländeneigung bietet sich eine Bebauung an, bei der die Gebäude in der Regel bergseits eingeschossig und talseits zweigeschossig in Erscheinung treten.

Die Festsetzung einer eineinhalb-geschossigen Bebauung mit geneigtem Dach entspricht dem benachbarten Bestand, passt sich in die Hangsituation ein und trägt der Erschließungssituation Rechnung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse, durch die Höhenbegrenzung der Trauf- und Firsthöhen und durch die überbaubaren Flächen mit den festgesetzten max. zulässigen Grundflächen pro Gebäude.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt, um der vorhandenen Ortsstruktur und dem gewachsenen Ortsbild Rechnung zu tragen.

Um angesichts der sparsam gehaltenen Erschließung im Gebietsinneren gegenseitige Beeinträchtigungen möglichst auszuschließen ist die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.

Weiterhin ist in diesem Sinne die Stellplatzverordnung der Gemeinde zu beachten, nach der pro Wohneinheit (in Abhängigkeit der Wohnungsgrößen) jeweils mind. 1,5 -2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen sind.

## VI. GEPLANTE BEBAUUNG

Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen als Baustreifen (anstelle von 'Baufenstern') können im Rahmen der Umlegung individuelle Grundstücksbreiten realisiert werden.

Nach der (unverbindlich) im Gestaltungsplan dargestellten Aufteilung können auf 34 Bauplätzen etwa realisiert werden:

26 Einzelhäuser x 1,8 WE	= 47 Wohneinheiten
8 Doppelhäuser x 1,5 WE	= 12 Wohneinheiten
	(Doppelhaushälften)

---

gesamt: ca. 59 Wohneinheiten

59 Wohneinheiten x 2,2 EW/WE = 130 Einwohner

Dichte (brutto/netto): 54/64 Einwohner pro ha.

Flächenbilanz:

Das Plangebiet gliedert sich in:

Wohnbauflächen	2,02 ha
Erschließungsstraßen neu	0,25 ha
vorh. Straße u. Landw. Weg	0,11 ha
Grünflächen (Gebietsränder)	0,04 ha
Separate Grünfläche (Ausgleich)	0,24 ha

---

gesamt 2,66 ha

## VII. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Aufgrund des vorab durchgeführten Geländeerwerbs wird durch die Planung der Haushalt der Gemeinde nicht belastet.

Die Überplanung stellt einen Eingriff i.S. von § 1a BauGB dar.

Eine Vermeidung ist wegen des Fehlens eines geeigneten Alternativstandortes, der insgesamt verfügbar wäre und wo ebenfalls die Oberflächenwässer unter Umgehung der örtlichen Kanalisation abgeleitet werden können, nicht möglich.

Die Neubauflächen werden zur Zeit als Reben bzw. als Gartengrundstücke (Nordwesten) intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Eine genaue Bewertung des Bestandes und eine Darlegung des Eingriffsausgleichs wurde im Erläuterungsbericht zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorgenommen, der dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Auf der Grundlage dieser Bilanzierung sind als Ausgleichsmaßnahmen für das Plangebiet festgesetzt:

- Pflanzgebote für Straßenbäume
- Pflanzgebote auf den Baugrundstücken
- Pflanzgebote auf den gebietsbegrenzenden privaten Grünflächen
- Ableitung des Oberflächenwassers in den Feuchtbereich im Gewinn Kreuzstein
- Herstellung und Unterhaltung einer entsprechenden Versickerungsfläche mit naturnaher Gestaltung der Uferbereiche

## VIII. ERLÄUTERUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die Art der baulichen Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO - im Sinne des dörflichen Wohnens ohne Einschränkung nach Abs. 3 oder nach § 1 Abs. 5 BauNVO.

Dem östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg und der nördlich angrenzenden Landwirtschaft ist jeweils ein Grünstreifen als private Grünfläche vorgeschaltet. Für diese Flächen sind Pflanzgebote festgesetzt.

Da die Baugrenzen teilweise unmittelbar anschließen, können die bei der Bebauung sich ergebenden Gebäudeabstände nach der LBO auch auf den Grünflächen liegen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der max. zulässigen Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> pro Gebäude (Einzelhaus) bzw. 100 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte sowie durch die max. zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen Die Kennzeichnung I+D/S soll in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass aufgrund der Topografie im Zusammenhang mit den

einzuhaltenen Traufhöhen u. U. das zweite zulässige Vollgeschoss nur im Dach- oder im Sockelgeschoss untergebracht werden kann.

### **3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die max. zulässige Traufhöhe und Firsthöhe der Gebäude.

Mit diesen Festsetzungen soll gleichzeitig die Einpassung der Gebäude in das Gelände sicher gestellt werden.

### **4. Bauweise gem. § 22 BauNVO**

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt und auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, um angesichts der Hanglage einer Verdichtungsmöglichkeit entgegenzuwirken, welche die Erschließungsanlage und der Anbindung an die Vogesenstraße überlasten könnte.

### **5. Zulässige Grundfläche gem. § 9 Abs.1Nr.1 BauGB**

#### **i.V. mit § 19 BauNVO**

Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 BauNVO wurde im Sinne des Versiegelungsschutzes auf 50% beschränkt.

### **6. Begrenzung der Wohnungsanzahl gem.§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB**

Die Begrenzung der Wohnungsanzahl ist erforderlich, um angesichts der Hangsituation und der beschränkten Erschließungssituation ein übermäßiges Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

### **7. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Flächen sind im Sinne einer flexiblen Grundstücksaufteilung und einer im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung individuellen Bebaubarkeit als Baustreifen festgesetzt.

### **8. Flächen für Pflanzgebote gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB**

Die festgesetzten Straßenbäume und Pflanzgebote für die privaten Grünflächen in den Randbereichen dienen vor allem der Ortsgestaltung und der Abschirmung des Gebietes gegen die freie Landschaft bzw. die Landwirtschaft.

Die übrigen Grünfestsetzungen dienen in erster Linie dem Eingriffsausgleich.

### **9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Die festgesetzten Maßnahmen und Flächen dienen der Eingriffsminderung bzw. dem Eingriffsausgleich.

### **10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB**

Durch das Recht, im Zuge des Straßenbaus entstehende Böschungen auf den Privatgrundstücken anlegen zu dürfen, können Stützmauern - im Sinne der Minderung von Erschließungskosten zugunsten der Allgemeinheit - vermieden werden.

**11. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB**

Aufgrund der Hangsituation sind die im Plan dargestellten Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde zur Sicherstellung der Entwässerung der Gebäude im freien Gefälle erforderlich.

Das Leitungsrecht entlang der Nordgrenze sichert die hier bereits vorhandene Wasserleitung der Gemeinde ab.

**IX. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN**

Der vorliegende Bebauungsplan „Altstück II“ soll 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.

Bad Bellingen, den 25.07.2005  
Bürgermeisteramt

Lörrach, den 25.07.2005  
Entwurf + Planfertigung

BfB BÜRO FÜR  
BAULEITPLANUNG  
UND STÄDTEBAU  
DIPL.-ING.  
TILMANN LIEWER  
FREIER ARCHITEKT  
STADTPLANER SRL  
TEL. 07621 - 162853  
TÜLLINGEN, SODG. 4  
79539 LÖRRACH

GEMEINDE BAD BELLINGEN  
ORTSTEIL BAMLACH  
BEBAUUNGSPLAN "ALTSTÜCK II"

**Inhaltsverzeichnis zur BEGRÜNDUNG:**

I. ALLGEMEIN .....	S. 1
II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	S. 1
III. GRÖSSE U. LAGE.....	S. 1
IV. ERSCHLIESSUNG	S. 2
V. ART U. MASS D. BAUL. NUTZUNG.....	S. 4
VI. GEPLANTE BEBAUUNG.....	S. 5
VII. AUSWIRKUNGEN D. PLANUNG .....	S. 5
VIII.ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN.	S. 6
IX. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN.....	S. 8