

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Letten" für eine Teil-  
fläche des Gewannes "Letten" der Gemeinde

## M a u l b u r g

Die Gemeinde Maulburg hat beschlossen, zum Zwecke der Abrundung und des Abschlusses der Bebauung südlich des Friedhofes einen kleinen Bebauungsplan aufzustellen (s. Übersichtsplan Blatt 1). Das bisher alleinstehende Wohngebäude auf Grundstück Lgb.-Nr. 2186/6 wirkt auf dieser Hangfläche verloren und fremd; deshalb soll es durch 2 weitere Wohngebäude zu einer Dreier-Gruppe vereint werden, die auch im Orts- und Landschaftsbild überzeugender wirkt, als ein einzelnes Haus. Das in das Planungsgebiet einbezogene Hanggebiet, welches auch in dem noch in Arbeit befindlichen Flächennutzungsplan als solches ausgewiesen wird, ist von Südost nach Nordwest geneigt und im Süden durch eine Waldsparzelle (Lgb.-Nr. 2189/2), im Osten durch den Gemeindegewald und durch den Lettenweg, im Norden durch den Reiselenweg bzw. durch den Friedhof, im Westen durch die Landesstraße 144 bzw. durch einen Feldweg (Lgb.-Nr. 2768) begrenzt. Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt rd. 2 ha, wovon etwa 0,8 ha für Bauzwecke, 0,2 ha für Friedhoferweiterung, 0,2 ha für Straßen- und Parkplatzflächen und ca. 0,8 ha für landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen sind (vergl. Straßen- und Baulinienplan Blatt 2).

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt ausschließlich durch den bereits ausgebauten und asphaltierten Reiselenweg (Straßenzug A-B), an dessen Südwestseite von der Abzweigung bei A bis zum Beginn der Baugrundstücke eine Parkbucht für ca. 30 PKW's eingeplant wurde, die für Friedhofbesucher bestimmt ist. Der bereits vorhandene Straßenhöhenverlauf soll unverändert beibehalten werden.

Das Baugebiet selbst wird als reines Wohngebiet i.S. des § 3 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt; es dient somit ausschließlich dem Wohnen. Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die im Straßen- und Baulinienplan eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößzahl (II). Letztere wird als Höchstgrenze festgesetzt. Da das Gelände stark geneigt ist, sollen die Gebäude auf der Bergseite 1-geschossig und auf der Talseite 2-geschossig in Erscheinung treten, damit größere Erdbewegungen, die das Gesamtbild stören würden, vermieden werden.

Außer dem bereits vorhandenen Wohnhaus sind noch 2 weitere freistehende Wohngebäude mit jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen vorgesehen, deren Lage, Stellung und Firstrichtung an die Einzeichnungen im Straßen- und Baulinienplan gebunden sind. Bezüglich der Gebäudegestaltung im einzelnen wird auf die beiliegenden Bebauungsvorschriften, die einen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden, verwiesen.

Die höchstens überbaubaren Flächen der einzelnen Grundstücke sind im Straßen- und Baulinienplan (Bl. 2) durch Umgrenzung mit vorderen, seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen (blau bandierte Linien) gekennzeichnet. Die grün bandierten Linien sind die festzulegenden Straßen-

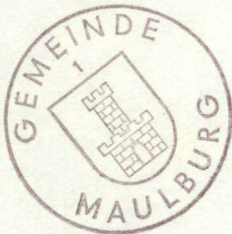


begrenzungslinien, die die erforderlichen Verkehrsflächen (Straßen und öffentlichen Parkstreifen) abgrenzen.

Die Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehene Erschließung des Baugebietes - nämlich für den Ausbau der Straßen, der Kanalisation, der Wasserleitung und der Straßenbeleuchtung - voraussichtlich noch entstehen werden, betragen nach überschläglicher Ermittlung etwa DM 30.000,-- bis 40.000,--. Durch Erhebung von Anliegerkosten kann die Gemeinde jedoch einen Teil dieser Aufwendungen wieder vereinnahmen.

Der vorliegende Bebauungsplan "Letten" soll die 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.

Maulburg/Lörrach, den 16.5.69



Die Gemeinde:

*Müller*

Entwurf und Planfertigung:

Architekt Otto Lindenmann

Dipl.-Ing. R. Lindenmann

Planungsbüro

LÖRRACH (Baden)

Immerstr. 22 - Tel. 2400

*Lindenmann*

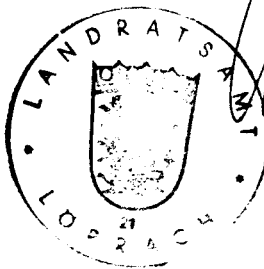
Genehmigt gemäß § 11 BauG  
i.V.m. § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der 2.  
DVO der Landesregierung.

Lörrach, den 10. Sep. 1970



Landratsamt  
Staatliche Verwaltung  
Bauabteilung -

In Kraft getreten: 6. Nov. 1970



LANDRATSAMT  
Staatliche Verwaltung  
Baurechtsabteilung -  
i.V.

*[Handwritten signature]*  
Dr. Waldmann  
Regierungsdirektor