

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "BLOSTWEG II"

der Gemeinde MAULBURG

für die Gewanne: "Harzfeld" (teilw.)
"Unterm Blostweg" (teilw.)

I. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Maulburg wurde im Rahmen des Gesamt-Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Schopfheim - Hasel - Hausen - Maulburg aufgestellt und am 26.06.1980 genehmigt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stimmt mit dessen Darstellung überein.

II. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "HARZFELD" hat das Landratsamt gefordert, daß auch der südliche Bereich überplant und die bauliche Nutzung dort festgelegt wird.

Mit den Festlegungen des Bebauungsplanes, welcher eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung vorsieht, soll vor allem auch den Bedenken der jetzigen Anlieger der Harzfeldstraße Rechnung getragen werden, welche bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "HARZFELD" eine aufgelockerte Bebauung südlich der bestehenden Hausreihe gefordert haben.

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde im Gemeinderat am 23.07.1979 gefaßt. Nach der endgültigen Klärstellung der Abgrenzung wurde die Aufstellung nochmals nach Durchführung der Bürgerbeteiligung und Behördenvoranhörung am 19.05.1980 beschlossen.

Nach der 1. Offenlegung vom 08.09.80 - 08.10.80 wurde im nördlichen Randbereich in Abstimmung auf den Bebauungsplan "Harzfeld II" ein eingeschränktes, gegliedertes Mischgebiet festgesetzt, in welchem nur nichtstörende Anlagen und Betriebe zulässig sind.

Diese Festsetzung wurde in der Behördenbesprechung am 26.11.1981 und in dem Schallimmissionsgutachten der Ing.-Ges. ITA v. 15.02.1982 empfohlen. Die Abgrenzungspläne aus dem Gutachten sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Nach dieser Änderung wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes am 14.6.1982 erneut beschlossen und anschließend die Bürgerbeteiligung und das Offenlegungsverfahren wiederholt. Der Bebauungsplan "HARZFELD" wurde jeweils parallel behandelt und offengelegt.

III. Aufzuhebender Bebauungsplan "Am Blostweg"

Bereits am 05.07.1955 wurde der Bebauungsplan "Am Blostweg" im Bereich des jetzt vorliegenden Bebauungsplanes festgestellt. Dieser Bebauungsplan wird durch den neuen Bebauungsplan "Am Blostweg II" in den überlagerten Teilen durch die Satzung außer Kraft gesetzt.

IV. Größe, Lage und Abgrenzung des Baugebietes

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Freibereich, welcher bisher vorwiegend von den Anliegern gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt wurde.

Das Planungsgebiet hat eine Fläche von	ca.	2,7 ha
davon sind: bebaut	ca.	1,1 ha
neue überplant	ca.	1,1 ha
von der neu überplanten Fläche sind:		
öffentliche Wege	ca.	0,27ha
öffentliches Grün	ca.	0,06ha
<hr/>		
neue überplante Netto-Baufläche	ca.	1,27ha
<hr/>		

Abgrenzung

Norden Bebauungsplan "Harzfeld"
Osten "Blostweg" (L 144)
Westen Emil-Kuttler-Straße

Die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan (Bl. 2).

V. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt mit Anbindung an die Harzfeldstraße über eine platzartig gestaltete Wegfläche in Betonverbund- oder Betonpflastersteinen.

Durch die gestaltete Wegfläche entsteht eine lebendige Gebäudegruppe mit hohem Wohnwert und Fußgängercharakter. Die Platzflächen eignen sich gleichzeitig zum Spielen für die Kinder.

Die Abwasserbeseitigung ist gemäß dem Gesamtkanalplan in Trennsystem geplant. Für die geplanten Leitungen sind, soweit sie über Privatgrundstücke führen, Leitungsrechte im Plan festgesetzt.

Die Wasserversorgung ist über das bestehende Netz möglich. Die Stromversorgung erfolgt über die bestehende Trafostation.

VI. Vorhandene und geplante Bebauung

VI.1 Vorschriften und Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw., sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften über Einzelheiten der baulichen Gestaltung sind im Planteil und in den Bebauungsvorschriften enthalten, die einen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

VI.2 Entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan wurde die bestehende Bebauung im südlichen Bereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Vier bestehende Einzelwohnhäuser wurden, wie die geplante Bebauung, in der Mittelzone des Planungsgebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

VI.3 Im nördlichen Bereich wurde in Abstimmung auf den Bebauungsplan "HARZFELD II" ein gem. § 1 (4) gegliedertes Mischgebiet festgesetzt, in welchem nur nicht störende Betriebe und Anlagen zulässig sind.
(Sh. Ziff. II dieser Begründung und Ziff. 1.1 - 1.2.1 der Bebauungsvorschriften).

VI.4 Um die angestrebte hohe Gestaltqualität des Gesamtbereiches zu erreichen, wurde in den Bebauungsvorschriften festgelegt, daß die Dacheindeckung mit Ziegeln in der Farbe rot bis rotbraun erfolgen soll. Damit wird eine gute Einbindung in die bestehende Bebauung erreicht.

Außerdem sollen die Garagen Satteldächer erhalten.

Der fußgängerfreundliche öffentliche Straßenraum soll dadurch betont werden, daß in Angrenzung an die öffentliche Verkehrsfläche keine Einfriedigungen zulässig sind.

VI.5 Die gesamte Anlage soll wieder stark eingegrünt werden, damit der jetzige Grüncharakter mit den Obstbäumen nicht verloren geht.

Für die bestehende Bepflanzung entlang der nördlichen Planungsgrenze wurde eine Pflanzbindung zur Erhaltung dieser Bäume festgesetzt (im Bebauungsplan "Harzfeld").

Für das Anpflanzen von Bäumen sind Flächen für Pflanzgebote im Plan festgesetzt und Pflanzvorschläge in den Bebauungsvorschriften enthalten; ebenso für die Vorgartenbereiche für eine bodendeckende Bepflanzung mit Büschen.

VII. Neu geplante Bebauung

Die geplanten, eingeschossigen Einzelhäuser wurden jeweils in kleinere lockere Gruppen zusammengefaßt.

Mögliche Bebauung:

14 Gebäude 1-geschossig 14 WE

2 Gebäude 2-geschossig 2 WE

16 WE x 2,8 EW/WE = rd. 50 Einw.

Dichte netto $\frac{50 \text{ Einw.}}{1,27 \text{ ha}}$ = rd. 39,4 Einw./ha

VIII. Kosten

Die Kosten für die erforderliche Erschließung für den Ausbau des Wegbereiches, Kanalisation und Wasserversorgung des Baugebietes werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 350.000,-- bis DM 400.000,-- betragen.

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

IX. Beabsichtigte Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan "BLOSTWEG 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.

X. Realisierung

Bei der Bürgerbeteiligung und Eigentümeranhörung im Verfahren hat es sich herausgestellt, daß die meisten Grundstückseigentümer die Frei- und Grünflächen weiterhin noch als solche benützen wollen.

Der Bebauungsplan dient zunächst zur Sicherung der Planung. Eine Realisierung soll erst auf Antrag mehrerer Grundstückseigentümer erfolgen.

Lörrach, den 19.05.1980
geändert nach 1. Offenlegung
Lörrach, den 01.06.1982

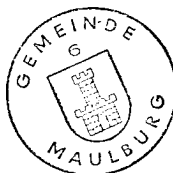
geändert nach 3. Offenlegung
Lörrach, den 31.01.1983

Entwurf + Planfertigung:

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGERSCHLIESSUNG
7850 LÖRRACH TURMSTR.22 TEL.23 00

Maulburg, den 31.01.1983

Der Bürgermeister:



Genehmigt gemäß §11 BBauG

09. JAN. 1984

Lörrach, den _____

Landratsamt

Staatliche Verwaltung

— Bauabteilung —



26. Jan. 1984

In Kraft getreten am _____

Landratsamt Lörrach

— Baurechtsamt —

Müller
Müller

