B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "TEICHMATT II" (westl. Teil)

der Gemeinde MAULBURG

für die Gewanne: "Hinter der Mühle" (teilw.)
"Am Neuen Teich" (teilw.)

I. FLÄCHENUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Maulburg wurde im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft Schopfheim - Hasel - Hausen - Maulburg aufgestellt und am 26.06.1980 vom Regierungspräsidium Freiburg genehmigt.

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

II. BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

In der Vergangenheit wurde bereits ein Betonwerk in dem Gebiet ohne Bebauungsplan gebaut.

Um eine geordnete Bebauung sicherzustellen, beschloß der Gemeinderat am 27.02.1978 den Bebauungsplan "Teichmatt" für das Gebiet zwischen Hauptstraße und Bundesstraße B 317 und Bahnlinie aufzustellen.

Die Gemeinde hat inzwischen einen Großteil der Flächen gekauft. Es bestehen breits einige Anfragen von Betrieben, die sich in diesem Gebiet ansiedeln wollen.

II.1 TRENNUNG DES URSPRÜNGLICHEN GESAMTPLANES "TEICHMATT" IN "TEICHMATT I" UND "TEICHMATT II" (westlicher Teil)

Nach der Offenlegung des Gesamtplanes vom 20.08.1979 bis 20.09.1979 wurde der Bebauungsplan geteilt, da im westlichen Teil noch einige Bedenken ausgeräumt werden mußten.
Der Bebauungsplan "Teichmatt I" (östlicher Teil) ist inzwischen rechtskräftig.

Der vorliegende Bebauungsplan "Teichmatt II" wurde 1981 erneut offengelegt.

Aufgrund von Problemen der Abwasserbeseitigung und der Oberflächenentwässerung wurden zunächst die wasserrechtlichen Verfahren eingeleitet und danach die Erschliessungsanlagen gebaut.

Die Gemeinde konnte inzwischen auch einen Großteil der Grundstücke erwerben.
Am 19.01.1987 beschloß der Gemeinderat, den Bebauungsplan erneut offenzulegen, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung und die Abrechnung der Erschließungskosten geschaffen werden sollen.

II.2 ÜBERLAGERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "TEICHMATT I"

Der Bebauungsplan "Teichmatt I" wird bis zur Westgrenze des Grundstückes Fl.St.Nr. 1277/7 vom neuen Plan überlagert, da die ursprüngglich geplante Stichstraße aufgegeben wurde und der neue Bebauungsplan auf die inzwischen fertiggestellte Parzellierung abgestimmt wurde.

III. GRÖSSE, LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet hat eine Größe von	ca. 6,041 ha
davon sind:	
1. Verkehrsflächen	
- überörtliche Straße B 317 mit Verkehrsgrünfläche	ca. 0,855 ha
- Erschließungsstraße	ca. 0,511 ha
2. bebaute Flächen	
- Gewerbegebiet (GE)	ca. 0,980 ha
3. geplante Bauflächen	
- Gewerbegebiet (GE)	ca. 2,935 ha
4. Wasserflächen	
- Bachlauf entlang der Bahnlinie mit Uferbegleitgrün	ca. 0,760 ha

Das Planungsgebiet wird begrenzt im Norden durch die Bundesstraße B 317, im Süden durch die Bahnlinie, im Osten durch die geänderte Westgrenze des Bebauungsplangebietes "Teichmatt I" (östlicher Teil).

IV. ERSCHLIESSUNG

IV.1 Straßen

Die innere Erschließung erfolgte durch eine rd. 300 m lange neue Erschließungsstraße mit Wendehammer und einseitigem Gehweg.

An den Wendehammer ist ein Wirtschaftsweg in Richtung Höllstein angeschlossen.

Für den ruhenden Verkehr ist eine Standspur von ca. 70 m Länge vorgesehen.

IV.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt gemäß dem Gesamtkanalisationsplan im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird gesammelt an den vorhandenen Verbandskanal des Abwasserverbandes Mittleres Wiesental angeschlossen.

Da das Gewerbegebiet im Wasserschutzgebiet Steinen liegt, wurde der Bau einer Regenwasser-Behandlungsanlage erforderlich. Das RKB hat einen Inhalt von 60 cbm. Das gereinigte Regenwasser wird über einen offenen Graben mit Durchpassung der B 317 der Wiese zugeleitet. Das Wasserrechtsverfahren wurde am 27.12.1983 genehmigt.

IV.3 Wasserversorgung

Das Wasserleitungsnetz wurde durch eine Stichleitung in der Straße DN 150 mit einer Länge von ca. 300 m erweitert.

IV.4 Wasserlauf

Es ist beabsichtigt, den Bahngraben mit Einspeisung vom Schlierbach herzustellen und diesen mit dem Teichmattgraben zwischen der Bahnlinie und der Erschließungsstraße zu verbinden. Die weitere Ableitung erfolgt zusammen mit der Regenkanalisation im offenen Graben zur Wiese.

Das Wasserrechtsverfahren hierfür ist eingeleitet.

IV.5 Leitungsrechte (LR)

Für den vorhandenen Abwasser-Verbandssammler sowie die parallel verlaufenden Steuerkabel sind Leitungsrechte zugunsten des Eigentümers der Leitungen für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung festgelegt (sh. Ziff. I .9 der Beb.vorschr.).

IV.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Kraftübertragungswerke Rheinfelden (sh. Ziff. VII).

V. GEPLANTE BEBAUUNG UND NUTZUNG

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.

Aufgrund der vorhandenen benachbarten Bebauung wurde in den Bebauungsvorschriften Ziffer I.1.1.2 die Erstellung eines Bitumenwerkes im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Geplante Parzellierung

Im Bebauungsplan ist ein Parzellierungsvorschlag für die neu geplanten Gewerbegrundstücke enthalten.

Sollten kleinere Grundstücke benötigt werden, wird eine Stichstraße entsprechend der früheren Planung empfohlen.

VI. GRÜNORDNUNGSPLAN gem. § 9 Naturschutzgesetz (Bl. 3)

Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG
Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die im Plan und in der Legende dargestellten Pflanzsorten und Bäume sind Pflanzgebote und teilweise Pflanzempfehlungen.

Zur Abschirmung des Baugebietes gegen die Bundesstraße B 317 werden im 20 m-Abstandsstreifen Baumgruppen mit Strauchunterpflanzung festgelegt. Dabei wurde eine starre, alleeartige Reihung bewußt vermieden.

VII. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Freileitungen

Circa im Verlauf der Erschließungsstraße führt eine 20-kV-Freileitung der KWR. Die Leitung ist im Plan mit den erforderlichen Schutzstreifen und der zulässigen Unterbauungshöhe eingetragen. Bauvorhaben im Bereich der Leitung sind mit den KWR abzustimmen.

Trafostationen

Die bestehende Trafostation im Bereich des Betonwerkes Strohmeyer ist im Plan eingetragen; diese soll jedoch entfallen, wenn im Zuge der Bebauung des Gebietes weitere Stationen erstellt sind, die die Versorgung des Betonwerkes übernehmen können.
Weiter sind Symbole für Trafostationen festgelegt. Soweit die Trafostationen als Einzelstationen erstellt werden sollen, werden diese in Form von Dienstbarkeiten auf den Grundstücken festgelegt. Soweit die Stationen in den einzelnen Betrieben errichtet werden sollen, müssen diese rechtzeitig mit dem KWR abgestimmt werden.

VIII. WASSERSCHUTZGEBIET

Das gesamte Baugebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Gemeinde Steinen.
Die endgültige Festlegung des Schutzgebietes erfolgt in einem noch durchzuführenden Feststellungsverfahren.

Nach der Schutzgebietsverordnung ist das Bauen im Grundwasser nicht gestattet. Der bisher höchstgemessene Grundwasserstand wurde mit 339.10 ü.NN angegeben.

Die in den Bebauungsvorschriften nachrichtlich aufgenommenen Auflagen sind zu beachten.

Darüber hinaus gelten die Einschränkungen der noch zu erlassenden Schutzgebietsverordnung.

IX. KOSTEN

Die Kosten für die bereits ausgebaute Erschließung betragen:

Erschließungsstraße	DM	460.000,--
Kanalisation Trennsystem	DM	820.000,--
Wasserversorgung	DM	75.000,--
Ausbau des Wasserlaufes	DM	170.000,--
	ca. DM	1.525.000,--

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

X. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "Teichmatt II" (westlicher Teil) 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.

Lörrach, den 19.01.1987

geändert nach Offenlegung
gem.Gem.rat v. 04.05.1987

Entwurf und Planfertigung

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGSERSCHLIESSUNG
7850 LÖRRACH TURMSTR.22 TEL.2300

Maulburg, den 04.05.1987

GEMEINDE 2 MAULBURG

Der Bürgermeister