B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "GEHREN II"

der Gemeinde Maulburg

für die Gewanne: "GEHREN" (teilw.) und "BREITMATT" (teilw.)

I. Allgemein

Im vorliegenden Bebauungsplan "GEHREN II" wird das Planungsgebiet des am 13.9.74 inkraft getretenen Bebauungsplanes "GEHREN" neu überplant.

Mit Inkrafttretung des neuen Bebauungsplanes "GEHREN II" wird der alte Bebauungsplan "GEHREN" durch die Satzung außer Kraft gesetzt.

II. Begründung für die Neuaufstellung

Aufgrund der gegenwärtigen Situation auf dem Baumarkt und dem allgemeinen Größenbedarf nach Einfamilienhaus-Bauplätzen läßt sich die ursprüngliche Planung, die im Planungsgebiet ausschließlich Mehrfamilienwohnhäuser vorsah, nicht mehr verwirklichen.

Für sämtliche Einfamilienhaus-Bauplätze sind bereits Bauinteressenten vorhanden.

III. Lage, Größe und Abgrenzung des Baugebietes

Die Abgrenzung des Planungsgebietes ist gegenüber der alten Planung unverändert.

Das Planungsgebiet hat eine Fläche von	rd.	3,5 ha
davon sind - allgemeines Wohngebiet (WA)	rd.	3,0 ha
- Gewerbegebiet (GE) nur für Stellplätz der Firma Medima	rd.	0,5 ha

Das Baugebiet liegt westlich der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche für Schule, Hallenbad, Freibad und Sportanlagen und wird im Norden begrenzt durch die Bahnlinie und im Süden durch die Höllsteiner-Straße.

IV. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen - Sportplatzstraße im Norden
und Höllsteiner-Straße im Süden.
Die Querstraße A 1 - B 2 - D 1 und die Stichstraße B - B 2 müssen neu gebaut werden.

Nach dem Gesamtkanalplan der Gemeinde wird das Gebiet im Trennsystem entwässert. Schmutzwasserkanäle liegen in den bestehenden Straßenzügen.

Die Wasserversorgung kann über das bestehende Ortsnetz erfolgen.

Die Stromversorgung erfolgt über die bestehende Trafostation im Bereich des öffentlichen Kinderspielplatzes.

V. 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. Bebauung

Nach dem ursprünglichen Bebauungsplan wurde im Planungsgebiet nur ein 8-geschossiges Punkthaus und ein 4-geschossiger Wohnblock realisiert.

Um eine gewisse gestalterische Überleitung von diesen 2 Gebäuden auf die geplanten Einzelhäuser zu erhalten, wurden im Übergangsbereich Reihenhäuser mit Flachdach angeordnet.

Im Planungsgebiet können neu gebaut werden:

15 Einzelhäuser
5 Reihenhäuser

20 Wohneinheiten	à	3 EW/WE	=	60	EW
vorhandene Bebauung	49 WE	=	ca.	150	EW
insgesamt				210	EW

Nach dem ursprünglichen Plankonzept waren 450 EW vorgesehen, so daß sich durch die Neuplanung die Einwohnerzahl um 240 EW reduziert.

Einwohnerdichte	$\frac{210 \text{ EW}}{3 \text{ ha}}$	=	70 EW/ha

VII. Grünflächen und Pflanzbindung

Im Zentrum des Planungsgebietes ist ein öffentlicher Kinderspielplatz mit rund 600 qm im Bereich der Mehrfamilienhäuser festgesetzt.

Entlang dem Parkplatz der Firma Medima ist ein Pflanzgebot für das Anpflanzen von Bäumen zwingend festgesetzt.

VIII. Kosten

Die Kosten für die erforderliche Erschließung für den Ausbau der neuen Straßenzüge sowie für Kanalisation, Wasserversorgung und Straßenbeleuchtung werden nach überschläglicher Rechnung ca. DM 500.000,-- betragen.

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

IX. Beabsichtigte Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan "Gehren 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.

Lörrach, den 25.4.77

Entwurf und Planleitung:

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND [illegible]
7[illegible] LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 23 00

Maulburg, den 20. Juni 1977

Die Gemeinde:

GEMEINDE MAULBURG

Genehmigt gemäß § 11 ...
i.V.m. § 2 ...
DVO des ...

12. Jan. 1978

Lörrach, den ...

LANDRATSAMT
Staatliche Verwaltung
– Bauabteilung –

LANDRATSAMT LÖRRACH

In Kraft getreten am 13. Jan. 1978

LANDRATSAMT
Staatliche Verwaltung
– Baurechtsabteilung –
I. A.

Landsberg

LANDRATSAMT LÖRRACH