

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "TEICHMATT I"

der Gemeinde MAULBURG

für die Gewanne: "Teichmatt" (teilw.)
"Hinter der Mühle" (teilw.)
"Mühlematt" (teilw.)

I. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Maulburg wurde im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft Schopfheim - Hasel - Hausen - Maulburg aufgestellt und am 26.6.1980 genehmigt.

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

II. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

In der Vergangenheit wurde bereits ein Betrieb und ein Betonwerk in dem geplanten Gewerbegebiet ohne Bebauungsplan gebaut.

Um eine geordnete Bebauung sicherzustellen, beschloß der Gemeinderat am 27.2.1978 den Bebauungsplan "Teichmatt" für das Gebiet zwischen Hauptstraße, Bundesstraße B 317 und Bahnlinie aufzustellen.

Die Gemeinde hat inzwischen ein Großteil der Flächen erworben. Es bestehen bereits einige Anfragen von Betrieben, die sich in diesem Gebiet ansiedeln wollen.

II.1 Trennung des ursprünglichen Bebauungsplanes "Teichmatt" und beschleunigte Bearbeitung von "Teichmatt I"

In der Offenlegung des Gesamtplanes "Teichmatt" wurden vom Straßenbauamt im westlichen Bereich Vorbehaltsflächen für überörtliche Verkehrsanlagen gefordert.

Außerdem wurde eine Bauvoranfrage für die Erweiterung des bestehenden Betonwerkes und für den Neubau einer Bitumenmischanlage vorgelegt. Diese Anlagen stimmten nicht mit den Festsetzungen des offengelegten Bebauungsplan-Entwurfes überein.

Da diese Probleme im westlichen Teilbereich des ursprünglichen Gesamtplanes nicht kurzfristig ausgeräumt werden konnten, beschloß der Gemeinderat am 19.5.1980 den Plan in 2 Teile zu trennen und den östlichen Teil "Teichmatt I" zur Genehmigung einzureichen.

III. Größe, Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 8,857 ha
davon sind:

1. Verkehrsflächen

Überörtliche Straße B 317 mit Verkehrsgrünfläche	ca. 0,800 ha
Ortsstraßen vorhanden und geplant	ca. 1,070 ha

2. bebaute Flächen

Mischgebiet (MI)	ca. 0,543 ha	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	" 0,558 ha	
Dorfgebiet (MD)	" 0,576 ha	
Gewerbegebiet (GE)	<u>" 1,330 ha</u>	ca. 3,007 ha

3. geplante Bauflächen

Gewerbegebiet (GE)	ca. 3,092 ha
--------------------	--------------

4. Wasserflächen

Gewerbekanal mit Uferbegleitgrün	0,643 ha
----------------------------------	----------

5. Flächen für Ver- und Entsorgung

Regenklärbecken vorhanden	0,245 ha
---------------------------	----------

Das Planungsgebiet wird begrenzt im Norden durch die Bundesstraße B 317, im Süden durch die Bahnlinie bzw. Hauptstraße, im Osten durch die Hauptstraße, im Westen durch die geplante Stichstraße. Die genaue Abgrenzung ist im Plan (Bl. 2) festgelegt.

IV. Erschließung

IV.1 Straßen

In der Vorplanung wurden einige Erschließungsvarianten untersucht.

Die innere Erschließung erfolgte nun durch eine rd. 400 m lange neue Erschließungsstraße, die im Osten an die Hauptstraße angebunden wird und im Westen bis zur Bundesstraße verlängert werden soll.

Die Hauptstraße entlang der Bahnlinie hat keine Erschließungsfunktion für das neu geplante Gewerbegebiet.

Entlang der Straße ist ein einseitiger Gehweg vorgesehen.

Die bei der Behördenbesprechung vom Straßenbauamt geforderte Linksabbiegespur in der B 317 wurde ebenfalls in die Planung mit aufgenommen.

IV.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt gem. dem Gesamtkanalisationsplan im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird gesammelt bei Schacht Nr. 38 an den vorhandenen Verbandskanal des Abwasserverbandes Mittleres Wiesental angeschlossen. Für die Regenentwässerung der Firmengelände Storz und Walter ist der Bau eines Tiefkanales mit Anschluß an den zur Zeit im Bau befindlichen Regenwasserhauptsammler vorgesehen.

Für den mittleren und westlichen Teil des Gewerbegebietes ist ein neuer Regenwasserkanal geplant. Die Regenwasserbehandlung (RKB) und Ableitung zum Vorfluter soll gemeinsam mit weiteren, südlich der Bahnlinie befindlichen und auszubauenden Gewerbegebieten vorgenommen werden.

IV.3 Wasserversorgung

Der Anschluß an das vorhandene Netz befindet sich am südwestlichen Rand des Baugebietes. Der östliche und mittlere Teil des Baugebietes soll durch eine Ringversorgung NW 150, der südliche Teil durch eine Leitung NW 100 versorgt werden.

IV.4 Wasserlauf

Der im Planungsgebiet befindliche, nicht mehr gewerblich genutzte Gewerbekanal soll aus ökologischen und Vorflutgründen beibehalten und umgestaltet werden. Im westlichen Teil ist eine Verlegung entlang der Bahnlinie im Plan vorgesehen.

IV.5 Leitungsrechte (LR)

Für vorhandene bzw. geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sind Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Leitungen für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung festgelegt. (S. Ziff. II.10 Beb.vorschr.)

IV.6 Erschließungsplanung

Für die gesamte Ver- und Entsorgung, sowie zur Herstellung der Straße ist eine detaillierte Erschließungsplanung erforderlich.

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 Wohnbebauung, bestehende Gewerbebetriebe und eines landwirtschaftlichen Betriebes südliche des Gewerbekanals wurde die Nutzung des Gesamtgebietes in diesem Bereich gegliedert in "Allgemeines Wohngebiet" (WA), "Mischgebiet" (MI), und "Dorfgebiet" (MD) um den Bestand dieser Anlagen sicherzustellen. (s. Ziff. 1.2, 1.3, 1.4 Beb.vorschr.)

Aufgrund der Empfehlung des Gewerbeaufsichtsamtes bei der Behördenbesprechung wurde die Zone zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem Gewerbekanal in der Nutzung eingeschränkt. (s. Ziff. 1.1.2 Beb.vorschr.)

Geplante Parzellierung

Im Bebauungsplan ist ein Parzellierungsvorschlag für die neu geplanten Gewerbegrundstücke enthalten. Es wird empfohlen bei einer Baulandumlegung die Fläche in diese Grundstücke einzuteilen, jedoch ist es möglich, daß bei größeren Betrieben verschiedene Grundstücke zu einem Grundstück vereinigt werden können. Gegebenenfalls kann die Stichstraße im Westen des Gebietes entfallen.

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 Bäumen sind Pflanzgebote und teilweise Pflanzempfehlungen. Im westlichen Bereich des Gewerbekanals wurde für die bestehende Bepflanzung eine Pflanzbindung zur Erhaltung festgelegt.

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

Entlang der neuen Erschließungsstraße ist eine Baumreihe als Pflanzgebot mit einer Unterpflanzung als Empfehlung festgelegt.

Bei der geplanten Stichstraße und bei dem geplanten Querfußweg sind Pflanzgebote in Form von Baumgruppen, Büschen und Sträuchern zur Quergliederung des Gesamtgebietes festgelegt.

Im Bereich des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes sind Pflanzangaben als Empfehlung im Grünordnungsplan enthalten.

VII. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Im Plan ist eine Fläche für die Beseitigung von Abwasser für das vorhandene Regenklärbecken festgelegt.

Freileitungen

Durch das Gebiet führt eine 110-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 vorhandenen Betriebes Firma Storz ist im Plan eingetragen.

Weiter sind Symbole für Trafostationen im nördlichen und südlichen Bereich festgelegt. Soweit die Trafostationen als Einzelstationen erstellt werden sollen, werden diese in Form von Dienstbarkeiten auf den Grundstücken bei der Baulandumlegung festgelegt. Soweit die Stationen in den einzelnen Betrieben errichtet werden sollen, müssen diese rechtzeitig mit dem KWR abgestimmt werden.

VIII. KOSTEN

Kosten für die erforderliche Erschließung beträgt nach überschläglichen Ermittlungen:

Verkehrsknoten in der B 317	DM	405.000,--
Erschließungsstraßen	DM	900.000,--
Kanalisation Trennsystem ohne RÜB	DM	725.000,--
Wasserversorgung	DM	210.000,--
Ausbau des Wasserlaufes	DM	150.000,--
Straßenbeleuchtung	DM	50.000,--
Unvorhergesehenes und Aufrundung	DM	60.000,--

DM 2.500.000,--

=====

Dies ergibt bei einer Baufläche von rd. 5,0 ha einen Quadratmeterpreis von rd. DM 50,--.

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

IX. Beabsichtigte Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan "Teichmatt I" 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 23.07.1980
geändert 19.05.1980
(Abtrennung Teil I)

Maulburg, den 19.05.1980

Entwurf + Planfertigung:

Der Bürgermeister:

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



Müller

In Kraft getreten am 23. Dez. 1980

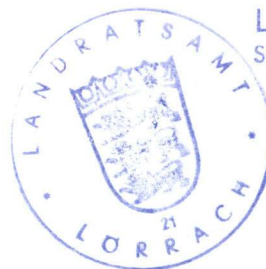
Genehmigt gemäß § 11 BBauG



Landratsamt Lörrach
Baurechtsamt -

Müller
Müller

Lörrach, den 27. Nov. 1980



Landratsamt
Staatliche Verwaltung
- Bauabteilung -