

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "INNERDORF I"

der Gemeinde Maulburg

für den Bereich zwischen Adelhauser Straße, Hermann-Burte-
Straße und Floßkanal

I. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dargestellt und im Bebauungsplan als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlich ausgeübten Nutzung im Planungsgebiet: auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 68 wird Landwirtschaft im Vollerwerb betrieben, auf dem Grundstück Fl.St. Nr. 79 besteht eine KFZ-Werkstatt. Die übrigen Gebäude dienen ausschließlich dem Wohnen.

II. BEGRÜNDUNG FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 01.02.1988 wurde ausgelöst durch eine Bauvoranfrage auf dem Wiesengrundstück Fl.St.Nr. 78, eine große Freifläche, die von der Adelhauser Straße, L 144, erschlossen ist. Ziel des Bebauungsplanes ist, die Erschließung für die im Planungsgebiet befindlichen inneren Freiflächen, die z.Zt. als Gärten genutzt werden, langfristig zu sichern.

Weiteres und wesentliches Ziel ist, die besondere städtebauliche Qualität des historischen Ensembles südlich der Hermann-Burte-Straße insgesamt zu erhalten und bei zukünftigen Neubauten Einwirkungsmöglichkeiten hinsichtlich einer einfühlsamen Gestaltung zu erreichen.

III. PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet stellt einen wesentlichen Teil des historischen Ortskernes zwischen Rathaus, Schule und Kirche dar. Es grenzt im Süden mit dem Floßkanal an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Kirchhalde - Dorfmatte", der sich z.Zt. im Änderungsverfahren befindet.

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden und Westen von der Hermann-Burte-Straße
- im Süden vom Floßkanal
- im Osten von der Adelhauser Straße, L 144.

Es umfaßt eine Fläche von ca. 1,23 ha.

Das Gelände ist weitgehend eben.

IV. ERSCHLIESSUNG

IV.1 STRASSEN

Zur Erschließung der inneren Freiflächen wurden verschiedene Varianten untersucht. Im Plan (Bl. 2) wurde die Erschließung von der Hermann-Burte-Straße von Westen als Stichstraße festgesetzt.

Für die Neubauten südlich der neuen Stichstraße ist eine private Hofffläche mit gegenseitigen Geh- und Fahrrechten ausgewiesen, über die die Garagenzufahrten verlaufen. Diese Fläche soll einheitlich platzartig gestaltet werden.

IV.2 WASSERVERSORGUNG

Die Trink- und Brauchwasserversorgung kann durch Anschluß an das vorhandene zentrale Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden.

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, daß das Planungsgebiet innerhalb der weiteren Schutzzone IIIB des künftigen Wasserschutzbereiches für verschiedene öffentliche Trinkwasserfassungen im Unteren Wiesental liegt. Es müssen deshalb erhöhte Anforderungen an den Grundwasserschutz gestellt werden wie z.B. nachweisliche Dichtheit unterirdischer Abwasseranlagen, doppelwandige Behälter mit selbsttätigem Leckanzeigegerät bei unterirdischer Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten, Versickerungsverbot von Straßenoberflächenwasser und Kühlwasser, Deponieverbot von Grundwassergefährdenden Abfällen, Verbot weiterer privater Grundwasserfassungen.

IV.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt gemäß den Vorgaben des genehmigten Gesamtkanalisationsplanes im Trennsystem.

IV.4 GEWÄSSER

Das Bebauungsplangebiet wird vom Floßkanal durchflossen. Zum heutigen Zeitpunkt besteht für den

Floßkanal noch keine Hochwassersicherheit. Diese kann erst mit dem Bau des Weiherbeckens gewährleistet werden.

Ein künftig durchzuführender Ausbau des Floßkanals bedarf trotz geplantem Rückhaltebecken wegen der erforderlichen naturgemäßen Gestaltung der Bereitstellung eines ausreichend breiten Geländestreifens. Es ist deshalb im Bebauungsplan entlang dem nördlichen Bachufer ein 5,0 m breiter Uferstreifen festgesetzt, gemessen ab Oberkante vorhandener Uferböschung, der von jeglicher neuer Bebauung, Aufschüttung oder Umzäunung freizuhalten ist.

IV.5 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt durch die Kraftübertragungswerke Rheinfelden (KWR) über die vorhandene Transformatorenstation "Adelhauser Straße Fl.St.Nr. 79" durch Niederspannungskabel.

FREILEITUNG

Das Gebiet wird durch die 20-kV-Doppelleitung Maulburg - Schopfheim (Südleitung) überspannt. Sie ist nach Angaben der KWR mit den Schutzstreifen im Plan (Bl. 2) eingetragen. Aufgrund der Leitungshöhe ist eine zweigeschossige Unterbauung mit Satteldach möglich.

Bauvorhaben im Schutzbereich der Leitung sind der KWR zur Prüfung vorzulegen.

V. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN UND FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften sind im Plan (Bl. 2) und in den Bebauungsvorschriften festgelegt, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

V.1 ART UND MASS DER NUTZUNG

Das gesamte Gebiet wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Für die Neubauten wurde das Maß der Nutzung differenziert festgesetzt, da die künftigen Grundstücksgrößen nicht in allen Fällen bereits heute absehbar sind. Soweit erforderlich wurde die Grundflächenzahl (GRZ) und/oder die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgesetzt, in allen Fällen die überbaubare Grundstücksfläche und die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse. In Abstimmung auf die historische Umgebung wurden zwei Vollgeschosse zwingend festge-

setzt. An der Adelhauser Straße sind zusätzlich ausschließlich Doppelhäuser zulässig, um größere Bauvolumen zu sichern entsprechend den umgebenden großen Baukörpern.

Bei der Neubebauung des inneren Freibereiches wird ein angemessener Respektsabstand von der historischen Bebauung entlang der nördlichen Hermann-Burte-Straße gehalten.

Mit den beiden schmalen Gebäuden an der westlichen Hermann-Burte-Straße und auf dem hinteren Grundstücksteil Lgb.Nr. 77 wird ein neuer räumlicher Abschluß geschaffen.

Grundsätzlich werden für die Neubebauung max. zwei Wohneinheiten zugelassen. Es sollen damit einerseits Probleme beim ruhenden Verkehr vermieden werden, andererseits würde eine zu starke Verdichtung die gewachsene, insgesamt aufgelockerte Struktur mit großen Grundstücken in unerwünschter Weise verändern. Aus diesem Grunde wurde zusätzlich eine Mindestgrundstücksbreite von 10,0 m festgesetzt.

Zur Erhaltung des ortstypischen Straßenbildes wurde weiter festgesetzt, daß Garagen mind. 2,50 m hinter die straßenseitige Gebäudeflucht zurückgesetzt werden müssen. Damit soll verhindert werden, daß statt der bisher imposanten Bausubstanz Garagen das Ortsbild im Bereich der Adelhauser Straße prägen.

Im Baugebiet können neu gebaut werden:

ca. 4 Doppelhäuser	ca. 16 WE
2 Einzelhäuser	ca. 4 WE

insgesamt ca. 20 WE x 2,5 EW/WE =	rd. 50 EW

V.2 HISTORISCHE BAUSUBSTANZ - ERHALTUNGSSATZUNG

Die entlang der nördlichen Hermann-Burte-Straße (Ecke Adelhauser Straße bis zur Abknickung der Hermann-Burte-Straße nach Süden) bestehende Bebauung stellt eines der schönsten historischen Ensembles von Maulburg dar. Der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Bereiches kommt deshalb besondere Bedeutung zu: dies betrifft sowohl die Bausubstanz an sich, die ihren Höhepunkt im gotischen "Wagnerhaus" (im Plan Bl. 2 als Kulturdenkmal gekennzeichnet), einem der ältesten Häuser Maulburgs, findet, als auch im geschwungenen Straßenbild und damit im Ortsgrundriß. Durch die Stellung der baulichen Anlagen zueinander, die Gebäudehöhen, die Dachlandschaft bis zu baulichen Details wie Treppen, Gewände, Gesimse, Fensterteilungen etc. sowie die

Gestaltung der Hausvorzonen als wassergebundene Decken oder Rasenfläche bis zur Straße entsteht ein lebendiges dörfliches Ortsbild, das als wesentliches Zeugnis für die Entwicklung von Maulburg gelten kann.

Im Rahmen der Dorfentwicklung wurde bei der z.Zt. durchgeführten Erarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes die Bedeutung dieser o.g. Belange festgestellt und die Notwendigkeit der Erhaltung des Bereiches vom Gemeinderat beschlossen.

Im Bereich der gesamten historischen Substanz wurde deshalb mit verschiedenen Festsetzungen im Bebauungsplan der Bestand gesichert: enge Baufenster, Festsetzung von Baulinien zur Wahrung des historischen Ortsgrundrisses, Anzahl der Vollgeschosse, Anzahl der Wohneinheiten etc. In den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften wurden insbesondere detaillierte Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude aufgenommen.

Im gesamten Planungsgebiet sind Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen zur Vermeidung von Störungen benachbarter Nutzungen. Dies ist insbesondere erforderlich wegen der unmittelbaren Nachbarschaft von Schule, Gemeindehaus und Kirche.

VI. FREIBEREICHE -----

Aus vorgenannten, aber gleichzeitig auch aus ökologischen Überlegungen wurden hinsichtlich des zulässigen Maßes an Versiegelung von Freiflächen strenge Begrenzungen vorgesehen: sie dürfen bis auf wenige Ausnahmen nicht versiegelt werden. Ausgenommen sind Terrassen bis 20 qm Größe und max. 3,0 m breite Hauszugänge.

Maulburg weist in anderen Bereichen bereits ein erhebliches, oft überflüssiges Maß an Versiegelung auf. Aus klimatischer, ökologischer und gestalterischer Sicht soll im vorliegenden Planbereich eine solche Entwicklung verhindert werden.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes sind weiter Einfriedungen von Vorgärten ausgeschlossen. Eine Ausnahme bildet die max. 1,50 m hohe Mauer im Bereich des Grundstückes Fl.St.Nr. 78 zur Adelhauser Straße. Dieses Grundstück ist durch seine Lage stark verlärmte und die Mauer soll zur besseren Nutzbarkeit des Freibereiches beitragen.

VII. KOSTEN

Die Kosten für die Erschließung werden nach überschlägiger Schätzung ca. betragen:

Straßen- und Fußwege	ca. DM 178.000,--
Abwasserbeseitigung im Trennsystem	ca. DM 112.000,--
Wasserversorgung	ca. DM 41.000,--

Erschließungskosten	ca. DM 331.000,--

Die Gemeinde wird die Mittel rechtzeitig im Haushaltsplan einstellen.

VIII. BODENORDNUNG UND REALISIERUNG

Der vorliegende Bebauungsplan "INNERDORF I" 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.

Es ist beabsichtigt, den Bereich der Stichstraße erst bei Bedarf zu erschließen.

Lörrach, den 13.11.1989
geändert nach OL am 05.03.90

Maulburg, den 05.03.1990

Entwurf + Planfertigung

Der Bürgermeister

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
U. SIEDLUNGERSCHLIEßUNG
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 23 00



hgt