

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplans „BLOSTWEG II“

der Gemeinde MAULBURG

im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 963/1, 962/2, 3246 - 3265, 957, 957/3, 957/6, 957/7 und 972/6.

I. ALLGEMEIN

Der Gemeinderat der Gemeinde Maulburg hat in seiner Sitzung am 25.11.1996 beschlossen, den Bebauungsplan „BLOSTWEG II“, in Kraft getreten am 26.01.1984, im Bereich der o.g. Grundstücke zu ändern. Die Änderung wurde ausgelöst durch die Absicht des Eigentümers der Grundstücke Flst. Nrn. 3247 bis 3256, hier Reihenhäuser zu errichten. Nach den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes waren in diesem Bereich nur Einzelhäuser zulässig.

In diesem Zusammenhang hat der Gemeinderat beschlossen, für die im Änderungsbereich befindlichen Grundstücke einige weitere Änderungen vorzunehmen, die im weiteren im einzelnen erläutert werden.

Einbezogen in den Änderungsbereich sind auch die Grundstücke Flst. Nrn. 957, 957/3, 957/6, 957/7 (jeweils ganz) sowie 972/6 (teilweise), für die bereits ein Änderungsverfahren durchgeführt wurde (1. Änderung, in Kraft getreten am 10.11.1994), um die im Zuge des Straßenbaus vorgenommenen Änderungen anzupassen.

II. DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN

II.1 ERSCHLIESSUNG

Nach dem alten Bebauungsplan war eine Straßenerschließung in Form einer platzartig gestalteten, gepflasterten Wegfläche mit Fußgängercharakter vorgesehen. Diese Absicht wurde aufgegeben und eine sparsame Stichstraßenerschließung mit Wendehämmern zwischenzeitlich realisiert. Die geplanten öffentlichen Stellplätze wurden abweichend vom alten Bebauungsplan angelegt, in ihrer Anzahl entsprechen sie aber dem ursprünglichen Entwurf.

Die Abwasserbeseitigung und die Wasserversorgung für die neu zu erstellenden Gebäude ist sichergestellt.

Für die Leitungen, die über Privatgrundstücke führen, ist ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

II.2 BAUWEISE

Im alten Bebauungsplan waren im gesamten Änderungsbereich nur Einzelhäuser zulässig.

Im als Mischgebiet festgesetzten Bereich soll diese Festsetzung für den östlichen Teilbereich (Grundstück Flst. Nr. 3257) beibehalten werden. Im westlichen Teilbereich sollen neu Hausgruppen zugelassen werden; beabsichtigt ist, zwei Reihenhäusergruppen mit jeweils 4 Hauseinheiten zu errichten.

Im als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich (Grundstücke Flst. Nrn. 963/1, 962/2, 3246, 3259 bis 3265) sollen neu alternativ Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sein, da die Grundstücke relativ groß sind und eine angemessene Nachverdichtung städtebaulich durchaus gewünscht wird.

Im Bereich der 1. Bebauungsplanänderung werden die dort getroffenen Festsetzungen unverändert übernommen.

Art und Maß der baulichen Nutzung und die Anzahl der Vollgeschosse werden gegenüber dem alten Bebauungsplan nicht geändert.

II.3 ANZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHN EINHEITEN IN WOHN GEBÄUDEN

Der Bebauungsplan „BLOSTWEG II“ wurde ursprünglich im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „HARZFELD“ aufgestellt, in Abstimmung auf die dort ausgewiesene bauliche Nutzung. Ziel war eine „aufgelockerte Einfamilienhausbebauung, die von den Angrenzern der Harzfeldstraße zum Ausgleich für die unmittelbar angrenzende, hochverdichtete gewerbliche Bebauung gefordert und sichergestellt wurde. Dieses Ziel soll auch bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden, wobei jedoch gleichzeitig in Anpassung an die veränderten Verhältnisse eine maßvolle Steigerung vorgesehen wird.

Im alten Bebauungsplan konnten aufgrund der damals gültigen Rechtsgrundlagen nur im Allgemeinen Wohngebiet Regelungen über die maximal zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden getroffen werden. Im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung wurden für dessen Geltungsbereich maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen.

Im Mischgebiet werden für den Bereich, in dem nur Einzelhäuser zulässig sind, die Wohneinheiten auf 6 je Gebäude begrenzt, in den Hausgruppen dürfen je Reihenhauseinheit nur eine Wohneinheit realisiert werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen in dem Bereich, in dem alternativ Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind, maximal 4 Wohneinheiten gebaut werden, d.h., 4 Wohneinheiten in Einzelhäusern und 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte. Nach dem alten Bebauungsplan waren hier 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

II.4 ZULÄSSIGKEIT VON GARAGEN

Nach dem alten Bebauungsplan waren Garagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür bezeichneten Flächen zulässig. Da sich eine solche starke Einschränkung gegenüber den nach LBO zulässigen Garagenstandorten in der Praxis nicht bewährt hat und häufig Befreiungen erteilt wurden, soll zukünftig eine Festsetzung der Garagenstandorte entfallen. Die Festsetzungen in den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (neu Örtliche Bauvorschriften) über die Gestaltung der Garagen werden jedoch beibehalten, da dies für die städtebauliche Einfügung der Garagen in das Baugebiet von wesentlicher Bedeutung sind.

II.5 GRÜNORDNUNG, FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND EINFRIEDIGUNGEN

Der alte Bebauungsplan enthielt detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgartenbereiche, da hier durch eine gezielte bodenbedeckende Bepflanzung mit Büschen und Baumpflanzungen der beabsichtigte Straßenraumcharakter unterstützt werden sollte. Er sollte weiter dadurch betont werden, daß in Angrenzung an die öffentliche Verkehrsfläche keine Einfriedigungen zulässig waren.

Nach Aufgabe der Gestaltungsvorstellungen zur Erschließung und Bau einer sparsamen Stichstraßenlösung sind die Voraussetzungen für diese Festsetzungen nicht mehr gegeben.

Im neuen Bebauungsplan sollen als Ausgleich für die wegfallenden Vorgartenbepflanzungen je Grundstück mindestens zwei großkronige, hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden, wobei zur Gliederung des Straßenraumes ein Baum zwischen

Straße und straßenseitiger Gebäudefront zu setzen ist. Die Standorte sind nicht festgeschrieben, die Eintragungen im Bebauungsplan haben nur beispielhaften Charakter.

Die vorhandenen Obstgehölze sollen erhalten werden, soweit dies nach den zukünftigen Höhenverhältnissen möglich ist und die Bebaubarkeit der Grundstücke dadurch nicht unzumutbar erschwert wird. Diese Bäume befinden sich zum größten Teil innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen -diese wurden gegenüber dem alten Bebauungsplan nur ganz geringfügig korrigiert (im Bereich genehmigter Baugesuche bzw. Bauvoranfragen). Die erhaltenen Bäume werden auf die Festsetzungen zur Neuanpflanzung angerechnet, um einen gewissen Anreiz für die Erhaltung von Bäumen zu geben.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen wurden dahingehend geändert, als daß zukünftig Abgrabungen unzulässig sind. Damit soll verhindert werden, daß durch Abgrabungen unter Ausnutzung der Höhensituation auf den Grundstücken gegenüber der Straße die Gebäude auf der Gartenseite höher in Erscheinung treten, als es ohne eine Abgrabung möglich wäre.

Weiter wurde ergänzend festgesetzt, daß die Versiegelung von nicht überbauten Grundstücksflächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen ist.

III. PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH

Zur Erleichterung der Handhabung des Planes wird für den Änderungsbereich kein Deckblatt angefertigt, sondern der alte Plan für den betroffenen Bereich aufgehoben und ein neuer Plan gefertigt.

Da der Textteil zum Bebauungsplan an die neuen Rechtsgrundlagen anzupassen ist, werden auch die Textlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich insgesamt neu gefaßt.

Lörrach, den 20.01.1997
geändert gem. GR-Beschluß
am 21.04.1997

Maulburg, den 21.04.1997

Entwurf + Planfertigung

Der Bürgermeister

~~PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST~~
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPLOM-ING. H.R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79531 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300

[Handwritten signature]

