B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "KIRCHHALDE-DORFMATT II"

der Gemeinde MAULBURG

im Bereich der Gewanne: "Kirchhalde"
"Dorfmatt"
"Feldle" und
"Gänsmatt" (jeweils teilweise)

I. ALLGEMEIN

Der Gemeinderat der Gemeinde Maulburg hat in seiner Sitzung am 12.03.1984 die Änderung des am 14.08.1970 in Kraft getretenen Bebauungsplanes "KIRCHHALDE-DORFMATT" beschlossen.

RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN 1970

Das Bebauungsplangebiet ist im wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen; im Südwesten ist eine Fläche als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Ein Einzelgrundstück (landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle) ist als Kleinsiedlungsgebiet (WS) ausgewiesen. Das Baugebiet ist bis auf 8 Grundstücke bebaut, jedoch ist die Erschließung noch nicht abgeschlossen. Es fehlen Teile der Kanalisation und der Straßenausbau.

Eine erste Teil-Änderung im Bereich der Grundstücke Fl.St.Nrn. 2928 bis 2930 und 2931 an der Nordseite des Kirchhaldenweges wurde am 18.11.1976 rechtskräftig. Inhalt der Änderung war die Verschiebung der Baugrenzen nach Süden, um eine bessere Nutzung der durch ein starkes Gefälle nach Norden geprägten Grundstücke und eine harmonische in die Topographie eingefügte Bebauung zu erreichen.

AUFHEBUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES 1970

Der alte Bebauungsplan 1970 wird durch Satzung mit Inkrafttreten des geänderten Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, da der bisher nicht durchgeführte Straßenausbau erfolgen

soll und die inzwischen 20 Jahre alte Planung an die heutigen Anforderungen angepaßt werden soll.

Gleichzeitig sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes korrigiert werden in Anpassung an den Bestand, da erhebliche Abweichungen von den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes in Folge der Genehmigung einer Vielzahl von Ausnahmen und Befreiungen bestehen.

II. PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet schließt sich westlich bzw. südlich an den historischen Ortskern an. Es grenzt im Nordosten an den Bebauungsplan "INNERDORF I" an.

Das Planungsgebiet wird begrenzt:
- im Osten durch die L 144 und die Hermann-Burte-Straße
- im Westen durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Gänsmatt
- im Norden durch die Höllsteiner Straße, den historischen Ortskern sowie den Floßkanal
- im Süden durch die Waldgrenze der Kirchhalde.

Es umfaßt eine Fläche von ca. 7,5 ha.

III. ERSCHLIESSUNG

III.1 STRASSEN

Das Planungsgebiet wird erschlossen über die Hermann-Burte-Straße und die Höllsteiner Straße sowie über die Landesstraße L 144.

Im Inneren ist das Gebiet durch einen Ring, gebildet aus St. Clara-Straße und Röttler Straße mit Anschluß an die Hermann-Burte-Straße, erschlossen.
Die Karl-Friedrich-Straße soll zwischen Hermann-Burte-Straße entlang der Kirche bis zur Röttler Straße als beruhigte Straße ausgebildet werden.

Im alten Bebauungsplan 1970 wurde das Gebiet mit einer einheitlichen Fahrbahnbreite von 6,0 m (bis auf den Stichweg In der Dorfmatt) und meist beidseitigen Gehwegen von je 1,50 m Breite erschlossen.
Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung wird entsprechend den heute geänderten Vorstellungen die Fahrbahnbreite auf ca. 4,50 m mit beidseitigen Rinnen von 0,30 m (insgesamt ca. 5,10 m) reduziert.

Mit Ausnahme der Kirchhalde und dem Stichweg In der Dorfmatt sind im gesamten Gebiet einseitige Gehwege mit mind. 1,90 m Breite vorgesehen. Entlang der Röttler

Straße und der Karl-Friedrich-Straße ist eine Längsparkspur, die durch Zufahrten und Baumstandorte unterbrochen ist, angeordnet.

III.2 WASSERVERSORGUNG / GRUNDWASSERSCHUTZ

Die Wasserversorgung ist im Planungsgebiet bereits vorhanden.

Das Neubaugebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes für die öffentlichen Grundwasserfassungen im Wiesental zwischen Lörrach und Hausen. Die einschlägigen Schutzbestimmungen sind bei den Einzelbauvorhaben zu beachten.

III.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei die Schmutzwasserkanalisation bereits hergestellt ist.
Die Oberflächen-Entwässerung der Hausgrundstücke und Straßen ist im Zuge des Straßenbaus durchzuführen.
Die generelle Konzeption der Oberflächen-Entwässerung liegt im Gesamtkanalisationsplan vor.

Die geordnete Abwasserbeseitigung für die noch zu erstellenden Gebäude ist bis zur Bezugsfertigkeit betriebsbereit fertigzustellen.
Die Verlegung der Regenwasserkanalisation ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

III.4 GEWÄSSER

Das Planungsgebiet wird vom Floßkanal durchflossen. Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, daß z. Z. für den Floßkanal noch keine Hochwassersicherheit bestehe und diese erst mit dem Bau des geplanten Weiherbeckens gewährleistet werden könne.

Bezüglich der neu zu gestaltenden Ufer, der Brücke und der Durchlässe ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Geplant ist, entlang der St. Clara-Straße eine begrünte Böschung mit standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Soweit möglich, wird zum Gewässerufer ein mind. 4 m breiter Streifen von Bebauung freigehalten.

Das Wasserwirtschaftsamt weist weiter darauf hin, daß das Baugebiet im vom Talbach durchflossenen Bereich nicht hochwasserfrei ist, da die vorhandenen Verdohlungen sowie die offenen Gewässerstrecken, die sich im Profil von Grundstück zu Grundstück ändern, nicht einmal für ein HQ 15 ausreichend bemessen sein

dürften. Außerdem entsprechen die zahlreichen privaten Bachverbauungen nicht den gültigen Richtlinien für naturgemäßen Gewässerausbau.

III.5 STROMVERSORGUNG

Versorgungsträger sind die Kraftübertragungswerke Rheinfelden (KWR).
Im Planungsgebiet befindet sich die Trafostation "Kirche" auf Grundstück Fl.St.Nr. 2899.
Über das Gebiet verlaufen die 20 kV-Leitung Maulburg-Schopfheim (Südleitung) sowie die 110 kV-Leitung Maulburg-Wehr/Zell. Die Freileitungen sind mit den Schutzzonen im Plan eingetragen. Innerhalb der Schutzzonen sind bei einer Unterbauung die erforderlichen Sicherheitsabstände gemäß VDE-Bestimmung 0210 einzuhalten.

Im Bereich des geplanten Fußweges zwischen St. Clara-Straße und Karl-Friedrich-Straße auf Grundstück Flst.Nr. 2910 liegen zwei 20 kV-Kabel. Der Ausbau des Fußweges wird dadurch nicht behindert.

III.6 GASVERSORGUNG

Versorgungsträger ist die Badische Gas- und Elektrizitätsversorgung AG.
Die Gasversorgung ist im Planungsgebiet vorhanden. Im Zuge der Straßenbaumaßnahmen sind Sanierungsarbeiten an den bestehenden Gasniederdruckleitungen im Bereich der Karl-Friedrich-Straße Nr. 10 bis Einmündung Neue Straße geplant.
Im gesamten Bereich der Karl-Friedrich-Straße/Hermann-Burte-Straße verläuft zusätzlich eine Gashochdruckleitung der Druckstufe PN 16.
Während Bauarbeiten ist ein sicherer Schutz der Leitung vor Beschädigung zu gewährleisten.

III.7 FERNMELDEANLAGEN

Fernmeldeanlagen sind im Gebiet vorhanden, die jedoch ggf. von Baumaßnahmen berührt und umgelegt werden müssen.
Für die noch geplante Bebauung ist z. T. eine Erweiterung der Fernmeldeanlagen erforderlich.
Dem Fernmeldeamt Freiburg, Postfach 20, 7800 Freiburg, sind Bauarbeiten mind. 8 Monate vor deren Beginn mitzuteilen zur Koordinierung aller erforderlichen Maßnahmen.

IV. BEBAUUNG

Nach den Zielvorstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sollten Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Die bisherige Bebauung ist weitgehend diesen Zielvorstellungen gefolgt.

In jüngster Zeit sind zwei größere Gebäude als Mehrfamilienhäuser errichtet worden, was jedoch im Widerspruch zu der vorhandenen Eigenart des Gebietes steht, durch die Festsetzungen im Bebauungsplan jedoch zulässig ist. Mit der Änderung sollen solche unerwünschten Mehrfamilienhäuser verhindert werden.

Die insgesamt engen Festsetzungen, insbesondere die engen Baufenster, haben in der Vergangenheit zu einer Vielzahl von Befreiungen und Ausnahmen von den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes geführt.

ABWEICHUNGEN GEGENÜBER DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN 1970

Bei den 56 bisher bebauten Grundstücken wurde
- in den meisten Fällen nicht an die zwingend festgesetzten Baulinien gebaut,
- in 43 % der Fälle (24) das ausgewiesene Baufenster überschritten
- in 45 % der Fälle (25) die vorgeschriebene Dachneigung von 24 - 32 Grad über- bzw. unterschritten,
- in 5 Fällen die zwingend festgesetzte Geschoßzahl nicht eingehalten.
- In 19 Fällen sind die Baufenster kleiner als die zulässige Grundflächenzahl.

Nicht im einzelnen wurde die häufig überschrittene max. zulässige Höhe des Kniestockes untersucht.
Der neue Bebauungsplan soll Grundlage für die Erschließung sein und die Festsetzungen eine zukünftig geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

IV.1 BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN UND FESTSETZUNGEN

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

Entsprechend dem Bestand wurde das Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich angepaßt. Dies bezieht sich auf die max. zulässige Anzahl der Geschosse, die Größe und Lage der Baufenster sowie die im wesentlichen Teil reduzierte Grundflächenzahl.

Für bisher nicht bebaute Grundstücke wird in Einzelfällen das Maß der baulichen Nutzung neu festgesetzt.

Darüberhinaus wird angelehnt an den heutigen Bestand die Dachneigung geändert, die bisher mit 24 bis 32 Grad festgesetzt war. In der Ebene wird sie auf 30 bis 38 Grad bzw. auf 26 bis 35 Grad erhöht; am Hang wird

die Dachneigung stufenweise reduziert auf 28 bis 36 Grad bzw. bleibt sie bei 24 bis 32 Grad erhalten, um insbesondere die südliche, oberste Baureihe nicht zu hoch aus dem Gelände herausragen zu lassen.

Zur besseren Nutzung der Dachgeschosse sollen zukünftig Gaupen zugelassen werden.

Die Festsetzung über die max. zulässige Höhe des Kniestockes von 0,30 m wird gestrichen, da sie in der Vergangenheit bereits häufig überschritten wurde.

Die Festsetzung der Art der Nutzung wird im wesentlichen beibehalten. Abweichend vom alten Bebauungsplan wird der Bereich des noch bestehenden Nebenerwerbslandwirtes (Fl.St.Nr. 2909) als Dorfgebiet (MD) festgesetzt, da die bisherige Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) nicht der tatsächlichen Nutzung entspricht. Die Festsetzung ist auch aufgrund der Lage im unmittelbaren Anschluß an den historischen Dorfkern begründet.

Ausgeschlossen werden im Dorfgebiet (MD) Vergnügungsstätten aller Art, da sich das Grundstück direkt neben kirchlichen Einrichtungen befindet.

Der Bereich mit kirchlichen Einrichtungen (Pfarrhaus und Gemeindehaus) wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Im übrigen werden die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes beibehalten.
Zusätzlich zum alten Bebauungsplan wird eine Bebauung entlang der Adelhauser Straße ermöglicht. Zur Erhaltung der charakteristischen Ortseingangssituation sind die Gebäude um 6,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückversetzt. In Anpassung an den nördlich unmittelbar anschließenden Bebauungsplan "INNERDORF I" sind hier zusätzliche Festsetzungen zu Garagen vorgenommen worden.

IV.2 FREIBEREICHE

Aus ökologischen Gesichtspunkten wird das Maß der zulässigen Versiegelung von Freiflächen auf 50 % der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt.

Zur einheitlichen Gestaltung der Freibereiche sind Vorschriften über die Gestaltung der unbebauten Flächen, Vorgärten und Einfriedigungen aufgenommen.

IV.3 BEPFLANZUNG

Zur Gliederung und Gestaltung der Straßenräume sind im Plan Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.

Bereits vorhandene, das Gebiet prägende Bäume sollen erhalten werden. Für sie ist eine Pflanzbindung festgesetzt.

V. KOSTEN

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

- Straßenausbau mit Bepflanzung und Beleuchtung	ca. DM 2 330 000,00
- Regenwasserkanalisation	ca. DM 870 000,00
Erschließungskosten gesamt	ca. DM 3 200 000,00

Es ist beabsichtigt, die Erschließungsplanung in Abschnitten durchzuführen.

Die Gemeinde wird die Mittel rechtzeitig im Haushaltsplan einstellen.

VI. BODENORDNUNG UND REALISIERUNG

Der vorliegende Bebauungsplan "KIRCHHALDE-DORFMATT II" 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.

Lörrach, den 29.10.1990
geändert gem. GR-Beschlüssen
am 18.02.1991+24.06.1991

Entwurf + Planfertigung

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL. ING. ING. H. R. GÜDEMANN · FREIER ARCHITEKT
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 80

Maulburg, den 24.06.1991

Der Bürgermeister

GEMEINDE 2 MAULBURG