B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "IM FELD II A"

der Gemeinde MAULBURG

für die Gewanne: "Im Feld" und "Ortsetter" (beide teilw.)

I. ALLGEMEIN

Ein erster Bebauungsplan "Im Feld" für dieses Gebiet wurde am 10.09.1976 rechtskräftig.
Er wurde mit Inkrafttretung des neuen Bebauungsplanes "Im Feld II" am 17.01.1980 außer Kraft gesetzt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 12.03.1984 eine Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, die die Zulässigkeit von Dachgaupen betraf. Diese Änderung wurde am 06.08.1984 als Satzung beschlossen und ist seit ihrer Bekanntmachung am 11.10.1984 rechtskräftig.

Am 20.05.1985 beschloß der Gemeinderat die Änderung des als Dorfgebiet ausgewiesenen Teiles des Bebauungsplanes.

Das Baugebiet "Im Feld II" ist insgesamt zu ca. 2/3 und in dem als Dorfgebiet ausgewiesenen Teilbereich etwa zur Hälfte bebaut.

II. GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG DES ALS DORFGEBIET AUSGEWIESENEN TEILBEREICHES

Mit dem Bebauungsplan wurde die Zielvorstellung verfolgt, vor allem 1- bis 2-geschossige Einfamilienhäuser (WA: mit max. 2 Wohnungen) entstehen zu lassen.

In dem als Dorfgebiet festgesetzten westlichen Teilbereich, der auf die bestehende Ortslage übergreift, zeigt es sich, daß eine stärkere Verdichtung als im angrenzenden Wohngebiet möglich und wünschenswert ist.

Die im alten Bebauungsplan großzügig ausgewiesene überbaubare Fläche (Baugrenzen) und Nutzung soll weiter konkretisiert und einer geordneten Bebauung angepaßt werden.

Obwohl der vorliegende Bebauungsplan eine abgestimmte Nutzungsgliederung vom Dorfgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet enthält, sind gegenseitige Störungen, die Konflikte und Zwänge bewirken können, nicht auszuschließen.

Um einer städtebaulichen Fehlentwicklung in diesem em-

pfindlichen Bereich zwischen dem gewachsenen Ortskern einerseits und dem Wohngebiet mit Einfamilienhauscharakter andererseits entgegenzuwirken sowie wegen laufender Bauanfragen, hat der Gemeinderat am 20.05.1985 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Zur Sicherung der Planung beschloß der Gemeinderat am 08.07.1985 eine Veränderungssperre als Satzung über den zu ändernden Teilbereich des Bebauungsplanes, die mit ihrer Bekanntmachung am 08.08.1985 Rechtskraft erlangte.

III. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schopfheim - Maulburg wurde am 26.06.1980 genehmigt. Er stellt für das Änderungsgebiet ein Mischgebiet dar.

NUTZUNGSGLIEDERUNG

Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung wird die Art der zulässigen Nutzung im Änderungsgebiet weiter differenziert.
Die westliche Hälfte des Gebietes, in der noch 2 extensiv genutzte landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind und die unmittelbar an den historischen Ortskern anschließt, wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.
Die im Süden das Gebiet abschließenden Grundstücke, die in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Vollerwerb (außerhalb des Planungsgebietes) liegen, werden ebenfalls als Dorfgebiet (MD) festgesetzt, jedoch mit einer Gliederung hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung eingeschränkt.

IV. ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN "IM FELD II"

Der östliche bzw. nordöstliche Bereich wird entsprechend der vorhandenen und nach Osten anschließenden Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Über die Änderungen der Art der zulässigen Nutzung hinausgehend sieht die geänderte Planung unter besonderer Berücksichtigung des dörflichen Zusammenhanges eine Änderung der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellung der baulichen Anlagen vor. Zur Anpassung an die umgebende historische Bebauung wird die Dachneigung erhöht.

Die Höchstgrenze der Geschoßflächenzahl und der Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung wird auf die vorliegende Neuplanung abgestimmt und insgesamt reduziert.

V. ABGRENZUNG, GRÖSSE UND TOPOGRAPHIE DES ÄNDERUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet wird im Norden begrenzt von der Wiechser Straße, im Süden vom Floßkanal, im Westen vom Lettenweg und im Osten zwischen Wiechser Straße und Am Feldwuhr von den Fl.St.Nrn. 2964 und 2963, von Am Dinkelberg sowie zwischen Lettenweg und Am Dinkelberg von Fl.St.Nr. 2956.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von insgesamt 1,7 ha,
davon sind: Dorfgebiet ca. 0,8 ha
Allgemeines Wohngebiet ca. 0,9 ha.

Topographisch liegt das Gelände nördlich des Hangfußes des ansteigenden Dinkelberges in ebener Fläche.

VI. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

VI.1 Erschließung

Alle Grundstücke sind über die vorhandenen Straßen (Wiechser Straße, Lettenweg und Am Dinkelberg) erschlossen.
Bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Straßenbaumaßnahme erforderlich.

VI.2 Parkierung

An der Wiechser Straße sind Parkbuchten als öffentliche Stellplätze vorhanden, am Lettenweg sind sie vorgesehen.

Um eine städtebaulich gute Zuordnung der Garagen zu erreichen, sind die Flächen für Garagen zwingend festgesetzt in Abstimmung auf das auf den Grundstücksflächen jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung.

VII. VERSORGUNG - ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung ist aus dem bestehenden Ortsnetz gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

VIII. BEBAUUNG

Die vorhandene und umliegende Altbebauung im Plangebiet und im Maulburger Ortskern von 2-geschossigen freistehenden oder aneinandergereihten Gebäuden mit steilem Dach geprägt.

Die bisherige bauliche Entwicklung "Im Feld II" folgte im WA- wie im MD-Bereich den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1980, so daß 1- bis 2-geschossige Ein-

familienhäuser - im WA mit max. 2 WE pro Gebäude - entstanden sind.

Obwohl der vorliegende Bebauungsplan eine abgestufte Nutzungsgliederung vom MD zum WA enthält, ist eine entsprechende bauliche Differenzierung nicht ablesbar.

Die im Änderungsgebiet bisher möglichen Mehrfamilienhäuser entsprechen nicht der Eigenart dieses "dörflichen Bereiches".
Aus diesem Grund wird die Bauweise insoweit konkretisiert, als Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Doppelhäuser, Hausgruppen oder Einzelhäuser bzw. Kombinationen davon zulässig sind.

In Teilen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf max. 2 WE reduziert.

Im unmittelbaren Anschluß an den städtebaulich herausragenden Rathausbereich werden zur Wahrung und Abrundung der Gruppe zwingend 2 Geschosse festgesetzt.

Desweiteren werden zur Verhinderung untypischer Mehrfamilienhäuser die überbaubaren Grundstücksflächen reduziert.

Zugrundegelegt wurden die Grundstückszuschnitte des alten Bebauungsplanes.

- Die Stellung der Gebäude zueinander wurde als Ortskernrand ausgebildet, um einen deutlichen Abschluß der verdichteten Ortslage zur gestreuteren Bebauung am Ortsrand auszubilden.

- Die Dachneigung ist in Anlehnung an die umgebende historische Bebauung mit 38 - 45 Grad festgesetzt.

  Neben den genannten planungsrechtlich festzusetzenden Einzelheiten sollte bei der Realisierung eine Abstimmung der Haustypen untereinander und insbesondere auf die historische Bebauung hinsichtlich Fassadengestaltung, Farbe, Proportionen und Materialien erfolgen, um in diesem Dorf-Wohngebiet-Übergangsbereich den dörflichen Charakter des Ortskernes weiterzuführen.

Auf Fl.St.Nr. 2951 befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen, das auch nach den vorliegenden Absichtserklärungen weiterhin als solches genutzt werden soll. Die Planung für diesen Bereich weicht hinsichtlich der Firstrichtung bzw. Gebäudestellung vom Bestand ab und ist für eine evtl. Neubebauung zwingend.

Falls jedoch innerhalb der Altbausubstanz Nutzungsänderungen erfolgen sollten, ist dies auch unter Beibehaltung der bestehenden Firstrichtung möglich.

Im Baugebiet können neu erstellt werden:

7 Einfamilienhäuser/Doppelhäuser	= ca. 14 WE
2 Doppelhäuser/Hausgruppen	= ca. 6 WE
insgesamt	= ca. 20 WE x 2,8 EW/WE
	= rd. 56 EW

VI. KOSTEN

Durch die Änderung des als MD festgesetzten Teilbereiches des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine weiteren Kosten.

VII. GRENZREGELUNG

Das Gebiet war bereits in die Baulandumlegung nach dem alten Bebauungsplan "Im Feld" einbezogen, so daß neue Grenzregelungen außer der Verlegung eines Parkplatzes am Lettenweg nicht erforderlich werden.

Lörrach, den 19.01.1987

Entwurf + Planfertigung

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

Maulburg, den 19.01.1987

Der Bürgermeister:

i.V.

GEMEINDE 2 MAULBURG