

BEGRÜNDUNG
zur 1. Bebauungsplan-Änderung
„ÄCKERLEMATT-SCHLAGETERMATT C“
der Gemeinde MAULBURG

im Bereich des Grundstückes Flst. Nr. 3205

I. ANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Maulburg hat am 10.11.1997 beschlossen, den Bebauungsplan „ÄCKERLEMATT-SCHLAGETERMATT C“, in Kraft getreten am 23.06.1994, im Bereich des Grundstückes Flst. Nr. 3205 zu ändern.

Im Änderungsbereich war nach dem alten Bebauungsplan eine verdichtete Wohnbebauung im Geschosswohnungsbau zur Deckung des akuten Wohnbedarfs geplant: in 6 dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern sollten ca. 90 Wohneinheiten realisiert werden können. 50 % der Wohnungen sollten mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden.

Nachdem sich zwischenzeitlich die Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Region und in der Gemeinde Maulburg wesentlich entspannt hat, sich die Fördermodalitäten wesentlich geändert haben und sich die Nachfrage zunehmend auf andere Wohnformen ausgerichtet hat, wird der Bebauungsplan geändert.

II. LAGE UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSGEBIETES

Das Änderungsgebiet umfaßt das Grundstück Flst. Nr. 3205 mit einer Fläche von ca. 1,23 ha. Es wird begrenzt

- im Osten von der Webereistraße,
- im Westen und Süden von dem parallel zum Gewerbekanal verlaufenden Weg Flst. Nr. 3202 und
- im Norden von dem noch nicht bebauten, eingeschränkten Gewerbegebiet, Grundstück Flst. Nr. 3204.

III. AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

III.1 Geplante Bebauung

Mit dem geänderten Entwurf wird im Grundsatz die städtebauliche Konfiguration beibehalten. Die Randbebauung entlang der Webereistraße besteht aus einem Mehrfamilienhaus im Süden und nördlich anschließend zwei „Stadthausgruppen“. Bei den Ost-West-gerichteten Zeilen werden entsprechend den geplanten Haustypen die Grundstückstiefen geändert, so daß anstelle von drei, vier Reihen entstehen.

III.2 Die Änderungen im einzelnen

- Maß der baulichen Nutzung:

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse war bisher mit zwingend III Vollgeschossen festgesetzt; neu werden III Vollgeschosse als Höchstgrenze ausgewiesen.

Bei den Gebäuden an der Webereistraße wird ergänzend festgesetzt, daß das Gelände auf der Gartenseite der Gebäude bis etwa auf die EG-Fußbodenhöhe des ersten Wohngeschosses anzufüllen ist, so daß die darunter befindlichen Garagen bzw. Kellerräume nicht in anrechenbaren Vollgeschosse liegen.

Die maximal zulässige Größe der Grundfläche (GR) wird an die neu geplante Bebauung angepaßt:

bei den Reihen- und Stadthäusern darf im Mittel eine Grundfläche von maximal 70 qm je Gebäudeeinheit überbaut werden, für das Mehrfamilienhaus ist eine maximal überbaubare Grundfläche von 400 qm festgesetzt.

- Gebäudehöhe

Die Höhe der Gebäude war bisher einheitlich mit 9,0 m festgesetzt.

Neu werden die Höhen differenziert festgesetzt:

Bei dem Mehrfamilienhaus und den Stadthäusern, die unmittelbar an der Webereistraße liegen, soll das erste Wohngeschoß erhöht liegen; die Traufen dürfen deshalb eine Höhe von 12 m (Mehrfamilienhaus) bzw. 10,70 m erreichen.

Bei den Reihenhäusern wird die zulässige Traufhöhe reduziert auf max. 8,00 m.

Dem Bebauungsplan, Lageplan (Blatt 2), sind Schnitte beigelegt, in denen die Gebäudehöhen und die Bezugspunkte veranschaulicht werden.

- Überbaubare Grundstücksfläche:

Nach dem alten Bebauungsplan waren die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien entlang der Erschließungsstraßen bzw. -wege und im übrigen durch Baugrenzen bestimmt.

Neu werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt, da weitergehende Festsetzungen nicht erforderlich sind, um die städtebaulichen Ziele zu sichern.

- Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen waren im alten Bebauungsplan Nebenanlagen unzulässig, sofern es sich um Gebäude handelt i.S.v. § 2 (2) LBO.

Neu sind Nebengebäude für die Reihenhäuser ausdrücklich zugelassen. Dies ist u.a. erforderlich, weil aus Kostengründen und wegen des hohen Grundwasserstandes auf Unterkellerungen verzichtet werden soll. Um eine gewisse Ordnung sicherzustellen sind jedoch die Standorte und die maximal zulässige Anzahl der Nebengebäude festgesetzt: je Reihenhauseinheit darf ein Nebengebäude (Kellerersatzraum) in der Gebäudevorzone und ein Nebengebäude (Geschirrhütte) mit maximal 5 qm Grundfläche in der Gartenzone vorgesehen werden.

- Ruhender Verkehr

Nach dem alten Bebauungsplan waren die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen, deren Lage festgesetzt war, nachzuweisen. Ergänzend waren entlang der Webereistraße Stellplätze und entlang der Nordgrenze des Allgemeinen Wohngebietes eine lange Garagen- und Stellplatzzeile vorgesehen.

Im vorliegenden Entwurf wird wegen des hohen Grundwasserstandes und aus Kostengründen auf Tiefgaragen grundsätzlich verzichtet.

Für die Reihenhäuser werden wie im alten Bebauungsplan entlang der Nordgrenze des Änderungsgebietes und zusätzlich entlang dem inneren Hauptschließungsweg Flächen für Garagen, Carports oder Stellplätze festgesetzt.

In den Stadthäusern ist jeweils eine Garage im Gebäude geplant, die Flächen vor den Garagen können zusätzlich als Stellplätze genutzt werden.

Für das Mehrfamilienhaus an der Webereistraße sind vor dem Gebäude Senkrechstellplätze sowie ein Doppelcarport an der Südseite des Gebäudes vorgesehen.

Für die Gestaltung der Stellplätze gelten die alten Bestimmungen fort: sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Die Garagen und Carports sind, sofern sie eine Gruppe bilden, einheitlich zu gestalten. Zulässig sind Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer bis maximal 10 Grad Neigung, die extensiv zu begrünen sind.

- Grünordnung und Freiflächengestaltung

Im alten Bebauungsplan waren die nicht überbauten Grundstücksflächen als offene, gehölzbestandene Wiesenflächen zu gestalten.

Zäune waren nur entlang der Grundstücksgrenzen zum Kanal hin bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig. Die Grünflächen durften mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m eingefriedet werden.

Im geänderten Bebauungsplan sind entsprechend den neuen Gebäudetypen diese Festsetzungen modifiziert worden:

Wegen der relativ kleinen Gartenbereiche insbesondere zu den Reihen- und Stadthäusern sind großkronige Laubbäume entlang der Erschließungsflächen und zum Kanal hin angeordnet. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN gemäß § 8a BNatSchG

Insgesamt wird im geänderten Bebauungsplan in etwa der gleiche Versiegelungsgrad erreicht wie im alten Bebauungsplan. Dies resultiert - trotz der Verdichtung im Bereich der Reihenhäuser - aus dem Wegfall der Tiefgaragen.

Da gegenüber dem alten Bebauungsplan keine weitergehende Inanspruchnahme von Natur und Landschaft erfolgt, wird davon ausgegangen, daß der Eingriff als ausgeglichen bezeichnet werden kann.

EINFRIEDIGUNGEN

Die den Reihenhäusern zugeordneten, kleinen Gärten können mit geschnittenen Hecken bis 1,50 m Höhe eingefriedet werden, in die Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m integriert werden dürfen. Zu den Erschließungswegen hin dürfen an den im Plan (Blatt 2) festgesetzten Standorten Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden, die insbesondere auch als Sichtschutz gegenüber den Garagenzeilen dienen.

- Ergänzende Festsetzungen:

Ergänzende Festsetzungen werden getroffen zu den Mindestbreiten der Baugrundstücke sowie der Höhenlage der Gebäude an der Webereistraße.

Für die geplante Bebauung an der Webereistraße werden im Hinblick auf erforderliche Vorkehrungen zur Lärminderung Ausnahmen zugelassen, sofern es sich um Wohnungen mit mehr als einem Aufenthaltsraum handelt. Die Vorkehrungen sind erforderlich wegen der möglichen Emissionen aus dem östlich angrenzenden Sondergebiet (Möbel).

III.3 KOSTEN

Der Gemeinde entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Kosten.

IV. REALISIERUNG

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll die Grundlage für die Grenzregelung, ferner für die Erschließung sowie das Vorkaufsrecht der Gemeinde bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Lörrach, den 10.11.1997

Entwurf + Planfertigung

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPLOM-ING. H.R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL. 07621/2300

Maulburg, den 10.11.1997

Der Bürgermeister

