

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "B L O S T W E G II" der Gemeinde MAULBURG

im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 957, 957/1, 957/2, 957/3, 957/4 und 972/6 (jeweils teilweise)

I. ALLGEMEIN

Der Gemeinderat der Gemeinde Maulburg hat in seiner Sitzung am 12.10.1992 beschlossen, den Bebauungsplan "BLOSTWEG II", in Kraft getreten am 26.01.1984, im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 957, 957/1, 957/2, 957/3, 957/4 und 972/6 (jeweils teilweise) zu ändern.

II. FESTSETZUNGEN IM ALTEN BEBAUUNGSPLAN

Im alten, rechtskräftigen Bebauungsplan waren im Änderungsbereich drei kleinere Gebäude mit II Vollgeschoss vorgesehen. Die Art der Nutzung war als gegliedertes Mischgebiet (MI) gem. § 5 BauNVO festgesetzt, wobei nur Betriebe und Anlagen zulässig waren, die das Wohnen nicht stören.

Die überbaubare Grundstücksfläche war mit einem großen Baufenster ausgewiesen, die Bauweise ließ nur Einzelhäuser zu.

Mit diesen Festsetzungen, insbesondere durch das große Baufenster, ist auch der - städtebaulich nicht beabsichtigte und vom Gemeinderat nicht gewünschte - Bau von einem großen Einzelgebäude möglich. Ein solches Gebäude würde sich jedoch in die umgebende, kleinteilige Bebauung nicht einfügen.

Desweiteren sind im Änderungsbereich an dem das Baugebiet erschließenden Wohnweg eine kleinere Grünanlage und im hinteren Bereich ein Kinderspielfeld geplant.

III. BEABSICHTIGTE ÄNDERUNGEN

Der Bebauungsplan wird so geändert, daß durch die Festsetzung von drei Baufenstern die ursprüngliche Planungsabsicht gesichert wird: zulässig sind drei Einzelhäuser. Die festgesetzte Gebäuderichtung der beiden Häuser parallel zum Blostweg soll dazu beitragen, daß mit der umgebenden Bebauung eine straßenraumbildende Randbebauung entstehen kann.

Desweiteren sind Änderungen an der Erschließungsanlage vorgesehen, um dem zunehmenden Verkehrsaufkommen Rechnung zu tragen.

IV. VER- UND ENTSORGUNG

IV.1 STRASSEN

Im alten Bebauungsplan war vorgesehen, die Straßenräume im gesamten Gebiet platzartig zu gestalten. Wegen des inzwischen stark erhöhten Verkehrsaufkommens soll die Hauptzufahrt in das Gebiet neu gestaltet werden: das im Änderungsgebiet befindliche Straßenstück soll mit 5,50 m Breite und einem einseitigen Gehweg mit 1,50 m ausgebaut werden.

IV.2 CONTAINERSTANDORT

Am Blostweg ist zusätzlich ein Containerstandort (3,0 m x 6,50 m) vorgesehen mit zwei vorgelagerten öffentlichen Stellplätzen.

IV.3 WASSERVERSORGUNG/GRUNDWASSERSCHUTZ

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

Das Baugebiet liegt innerhalb der Zone III b für die Grundwasserfassungen zwischen Lörrach und Hausen i. W.. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

IV.4 ABWASSERBESEITIGUNG

Das Baugebiet ist vom genehmigten Kanalisationsplan erfaßt.

Bis zur Bezugsfertigkeit der geplanten Gebäude ist die geordnete Abwasserbeseitigung nach den allgemeinen Regeln der Technik zur mech.-biolog. Sammelkläranlage Steinen sicherzustellen.

Nach den heutigen Richtlinien wird eine Regenspende vom 158 l/s.ha Abflußspende für die Berechnung der Regenwasserkanäle angesetzt. Die weiterführenden Regenwasserkanäle sind deshalb in Eigenverantwortung auf den vorhandenen Abfluß dieser erhöhten Wassermenge zu überprüfen.

Das Wasserwirtschaftsamt weist in seiner Stellungnahme vom 20.07.1992 weiter darauf hin, daß nach dem Bauzeitenplan der Gemeinde Maulburg für die Regenwasserbehandlung der Bau des Regenklärbeckens Maulburg Mitte-Ost im Jahr 1996 vorgesehen ist. Die Regenwasserbehandlung betrifft auch das Baugebiet

"Blostweg II". Das Wasserwirtschaftsamt behält sich vor, zu einem späteren Zeitpunkt weitere Regenwasserbehandlungsanlagen für die Kanäle in den Wasserschutzgebieten zur Auflage zu machen.

Der Schmutzwasserleitung dürfen keinerlei Fremd- bzw. Regenwässer zugeleitet werden.

Die Hausanschlüsse sind auf Fehlanlüsse zu überprüfen (bei der Bauausführung zu beachten).

V. GEPLANTE BEBAUUNG UND NUTZUNG

Im Änderungsgebiet sind drei kleinere Mehrfamilien-Einzelhäuser geplant. Die Art der Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der max. zulässigen Grundfläche und die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Damit keine kleineren Einfamilienhäuser entstehen, sondern das angestrebte Maß an Verdichtung gegenüber der ursprünglichen Planungsabsicht im alten Bebauungsplan sichergestellt wird, ist eine Mindesthöhe der Gebäude festgesetzt. Für den zusätzlichen Ausbau des Dachgeschosses sind Gaupen zugelassen.

Die Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten ist je Gebäude auf 6 Wohnungen begrenzt in Abstimmung auf das angrenzende geplante Einfamilienhausgebiet (max. 2 Wohneinheiten zulässig) und wegen der sonst auftretenden Probleme bei der vorhandenen Grundstücksgröße mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Die im Allgemeinen Wohngebiet möglichen Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind in Anpassung an die Festsetzungen für den anschließenden Bereich generell ausgeschlossen.

Der ruhende Verkehr soll zur Vermeidung der Flächenversiegelung in wesentlichen Teilen in Tiefgaragen untergebracht werden. Es ist deshalb festgesetzt, daß je Wohneinheit mind. 1 Stellplatz in einer Tiefgarage vorzusehen ist. Die Dächer der Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, zu begrünen und über Böschungen harmonisch an das nicht unterbaute Gelände anzuschließen, zugunsten der Wohnqualität und des Kleinklimas.

VI. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Abweichend vom alten Bebauungsplan ist im Änderungsgebiet die Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Insbesondere sind Garagenzufahrten, Vorplätze, Stellplätze etc. in wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Einzelne vorhandene Bäume an der nördlichen Grundstücksgrenze müssen erhalten werden, zusätzliche Pflanzungen sind im Bereich des geplanten Kinderspielfeldes und an den Straßen geplant. Die Baumarten werden weniger eingeschränkt als im alten Bebauungsplan, d.h. einheimische Laubbäume sind zulässig. Empfohlen werden insbesondere Obstbäume.

VII. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung "BLOSTWEG II" soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts zur unbebauten **Grundstücke** bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplan erforderlich werden.

Lörrach, den 07.12.1992

geändert gem. Gemeinderats-
beschluß am 25.10.1993

Entwurf + Planfertigung

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST

BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPLOM. ING. H. R. GÜDEMANN · FREIER ARCHITECT
79539 LÖRRACH · TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00

Maulburg, den 07.12.1992

geändert gem. Gemeinderats-
beschluß am 25.10.1993

Der Bürgermeister

[Handwritten signature]



Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 17. Okt. 94
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



In Kraft getreten am 10. Nov. 94
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -

