

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "IM FELD II"

der Gemeinde MAULBURG

für die Gewanne "Ortsetter" (teilw.), "Brunnstuben" (teilw.),
"Im Feld" (teilw.)

I. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Maulburg ist seit nahezu 15 Jahren in der Planung. Nach der Gemeindeform wird dieser im Rahmen des Gesamtflächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Schopfheim aufgestellt. Nachdem vor kurzem eine erneute Offenlegung durchgeführt wurde, soll der Plan nun kurzfristig zur Genehmigung eingereicht werden.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf entwickelt und fügt sich gut am Süd-Ost-Rand der Gemeinde in die bestehende Bebauung ein. Der Flächennutzungsplan-Entwurf sieht in diesem Bereich eine Erweiterung nach Süden und Osten vor.

II. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "IM FELD"

Der erste Bebauungsplan für dieses Gebiet ist am 10.09.76 rechtskräftig geworden. Bei der Durchführung der Baulandumlegung wurden auf Grund von Schwierigkeiten bei der Zuteilung einige Änderungen erforderlich, die zu einer Überarbeitung des Bebauungsplanes führten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "IM FELD" wird durch den neuen Bebauungsplan "IM FELD II" aufgehoben und mit Inkrafttreten der neuen Satzung außer Kraft gesetzt.

Im wesentlichen wurden gegenüber der ersten Planung folgende Änderungen vorgenommen:

- Berücksichtigung des Bundesbaugesetzes vom 18.Aug.76.
- Berücksichtigung der Baunutzungsverordnung vom 15.9.77.

Änderungen im Plan:

- die neue Erschließungsstraße wurde beim Straßenpunkt B 1 um eine Straßenbreite nach Osten gerückt.
- Nach dem alten Plan waren nördlich und westlich des Kinderspielplatzes Mehrfamilienhäuser mit Flachdach vorgesehen. Diese wurden in Doppelhäuser mit Satteldach geändert, wobei in diesem Bereich auch Einzelhäuser erstellt werden können.

- Die Dachneigung wurde von ursprünglich 24 bis 32° in 24 - 38° geändert.
- Einige kleine Grenzverschiebungen die sich in der Baulandumlegung ergeben haben wurden berücksichtigt.
- Für die Trafostation westlich des Straßenpunktes D wurde ein separates Grundstück ausgewiesen.
- Der Fußweg entlang dem Floßkanal wurde im Bereich des Grundstücks Fl.st.Nr. 184/2 (2955) auf die Südseite des Kanales gelegt, da das Grundstück sehr klein ist.
- Der geplante öffentliche Parkplatz beim Kinderspielplatz war ursprünglich auf der nördlichen Straßenseite geplant.

Der Textteil des Bebauungsplanes wurde entsprechend geändert.

III. Größe, Topographie und Abgrenzung des Baugebietes

Das Planungsgebiet hat eine Größe von insgesamt 5,6 ha
davon:

Mischgebiet im Bereich der bestehenden Bebauung	ca. 1,7 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3,9 ha

Topographisch liegt das Gelände nördlich des Hangfußes des ansteigenden Dinkelberges in noch relativ ebener Fläche. Das Gelände steigt von Westen nach Osten gleichmäßig um ca. 3 Meter.

Die Höhendarstellung im Plan erfolgt durch Höhenschichtlinien mit 1 m Abstand bezogen auf NN.

Abgrenzung

im Norden	- Wiechserstraße
im Westen	- Lettenweg
im Süden	- Floßkanal
im Osten	- Grundstücke Lgb. Nr. 382 + 357

IV. Erschließung

Nachdem die Baulandumlegung nahezu abgeschlossen ist, wurde von der Gemeinde die Erschließungsplanung bei der Planungsgruppe Süd-West Abteilung Tiefbau in Auftrag gegeben.

IV.1. Straßen, Parkierung, Fußwege

IV.1.1 Straßen

Die Hapterschließung erfolgt über die Wiechserstraße, die beim Rathaus an die Landesstraße L 144 angebunden ist. Im Zuge der Landesstraße kann am Einmündungspunkt bei Bedarf eine Linksabbiegerspur angeordnet werden (s. Eintragung im Plan Punkt A 7). Die Wiechserstraße soll später nach Osten als Ortsverbindungsstraße nach Schopfheim ausgebaut werden.

Eine neue Hapterschließungsstraße führt von der Wiechserstraße nach Süden (am Dinkelberg) und soll später das südlich angrenzende geplante Baugebiet erschließen.

An den beiden Hapterschließungsstraßen sind beidseitige Gehwege angeordnet. Alle übrigen Straßen sind Wohnstraßen, an welchen nur ein einseitiger Gehweg geplant ist.

IV.1.2 Parkierung

An sämtlichen Straßen sind Parkbuchten als öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Um eine Parkierung auf der Straße zu vermeiden wird empfohlen zwei Stellplätze pro Wohneinheit bei der Baugenehmigung zu fordern.

IV.1.3 Fußwege

Außer den Gehwegen an den öffentlichen Straßen ist entlang dem Floßkanal ein öffentlicher Fußweg an einem Grünstreifen für Spaziergänger und zur Unterhaltung des Kanales geplant.

IV.2 Versorgung - Entsorgung

IV.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist aus dem bestehenden Ortsnetz gewährleistet.

IV.2.2 Abwasserbeseitigung

Nach dem Entwurf des Gesamtkanalisationsplanes der Gemeinde ist Trennsystem vorgesehen.

IV.3. Stromversorgung

Versorgungsträger sind die Kraftübertragungswerke Rheinfelden. Die Hauptversorgung erfolgt über die Trafostation in der Bündtenfeldstraße, außerdem ist eine weitere Trafostation an der neuen Erschließungsstraße D-E vorgesehen.

V. Floßkanal

Der bestehende Floßkanal an der Südgrenze des Planungsgebietes bleibt als offenes Gewässer erhalten, der neue Fußweg nördlich des Kanales den Spaziergängern und zur Unterhaltung des Kanales.

VI. Bebauung

Die geplante Bebauung besteht vorwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhausgebäuden. In der Mitte des zukünftigen Gesamtgebietes ist eine Gruppe von Doppelhäusern vorgesehen, die sich um eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) gruppieren. Es wird empfohlen diese Hausgruppe als kleinere Mehrfamilienhäuser auszuführen, jedoch sind an dieser Stelle nach den planungsrechtlichen Festsetzungen auch Einzelhäuser möglich.

Planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften sind im Plan (Blatt 2) und in den Bebauungsvorschriften festgesetzt, die einen verbindlichen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

Im Baugebiet können neu erstellt werden:

31 Einzelhäuser in WA = ca. 45 WE

9 Einzelhäuser in ME = ca. 14 WE

2 Doppelhäuser = ca. 4 WE

insgesamt ca. 62 WE x 2,8 EW/WE = rd. 176 EW

Dichte brutto: 176 EW : 4,5 ha = rd. 40 EW/ha

VII. Grünflächen und Pflanzgebote

Entlang dem Floßkanal ist eine öffentliche Grünfläche mit 4 m Breite festgesetzt, die gemäß dem festgesetzten Pflanzgebot mit Büschen und Bäumen, mit einheimischen Gehölzarten bepflanzt werden muß.

Außerdem ist ein Kinderspielplatz mit ca. 700 m² festgesetzt.

VIII. Kosten

Die Kosten für die erforderliche Erschließung, für den Ausbau der Straßen, Kanalisation und Wasserversorgung sowie Straßenbeleuchtung werden nach der Kostenschätzung der Erschließungsplanung ca. DM 2,3 bis 2,5 Mio. DM betragen.

Durch Erhebung von Anliegerbeiträgen kann die Gemeinde einen erheblichen Teil dieser Kosten wieder vereinnahmen.

IX. Beabsichtigte Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan "Im Feld II" soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschließung und Festlegung des gesamten Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Lörrach, den 23.07.1979

Maulburg, den 23.07.1979

Entwurf + Planfertigung:

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGERSCHLIEßUNG
7380 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 23 00

Der Bürgermeister:



[Handwritten signature]

In Kraft getreten am 18. Jan. 1980



Landratsamt Lörrach
Baurechtsamt -

[Handwritten signature]
Müller

Genehmigt gemäß § 11 BBauG
i.V.m. § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der 2.
DVO der Landesregierung.

Lörrach, den 08. Jan. 1980



Landratsamt
Sigelliche Verwaltung
- Bauabteilung -