

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "MUSSACKER"

der Gemeinde MAULBURG

für das Grundstück Fl.St.Nr. 1105 im Gewinn "Mussacker"

I. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Maulburg wurde im Rahmen des Gesamt-Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Schopfheim - Hasel - Hausen - Maulburg aufgestellt und am 26.6.1980 genehmigt.

Im Flächennutzungsplan ist im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein "Wohngebiet" dargestellt. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

II. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Bei dem Grundstück Fl.St.Nr. 1105 handelt es sich um einen bisher nicht überplanten Innenbereich. Das Landratsamt hat zur Sicherstellung einer planungsrechtlich geordneten Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefordert.

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde im Gemeinderat am 23.7.1979 gefaßt. Nach der endgültigen Klarstellung der Abgrenzung wurde die Aufstellung nochmals am 19.5.1980 beschlossen.

III. Größe, Lage und Abgrenzung des Baugebietes

Das Planungsgebiet hat eine Fläche von	ca.	0,510 ha
davon sind: Wohnbaufläche für Neubebauung		0,370 ha
Wohnbaufläche vorhandenes Gebäude		0,090 ha
geplanter öffentlicher Parkplatz		0,030 ha
Straßenfläche		0,020 ha

Das Grundstück ist ringsum bebaut. Topografisch ist das Gelände völlig eben.

Die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan (Bl. 2).

IV. Erschließung

IV.1 Straßen

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über einen privaten Gemeinschaftsweg. Im Bereich des nördlichen Grundstücks ist eine Tordurchfahrt durch das Gebäude und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GR, FR, LR) zugunsten sämtlicher Anlieger als Gemeinschaftsrecht bzw. für öffentliche Leitungen zugunsten der Gemeinde bzw. der Leitungsträger festgelegt.

Die Wegflächen sind platzartig zu gestalten und mit Betonpflaster bzw. Verbundsteinen zu belegen.

Im südlichen Bereich ist eine platzartige Fläche für die Garagen- und Stellplatzzufahrten geplant, welche sich auch als Spielfläche eignet.

IV.2 Parkierung

An der Hauptstraße ist die bestehende Busspur festgesetzt. Aufgrund der 2 neuen Einmündungen entfallen die bisher vorhandenen Längsparkplätze, da sonst die Sichtverhältnisse nicht gewährleistet sind.

Die geplanten Stellplätze und Garagen sind jeweils den Gebäuden zugeordnet und im Plan (Bl. 2) festgelegt. An der südlichen Platzfläche ist ein Gemeinschafts-Stellplatz für Besucher festgelegt.

IV.3 Versorgung - Entsorgung

Nach dem Gesamtkanalplan der Gemeinde Maulburg wird das Gebiet im Trennsystem entwässert. Die Leitungen werden in den Verkehrsflächen verlegt. In den Bebauungsvorschriften ist ein generelles Leitungsrecht für öffentliche Versorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde, bzw. der Leitungsträger festgesetzt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Netz.

IV.4 Geh- und Fahrrechte für die Gebäude 1 und 2, und 3, 4 und 5 sind in den Bebauungsvorschriften und im Plan (Bl. 2) mit gegenseitigen Überfahrtsrechten festgelegt.

V. Vorhandene und geplante Bebauung

V.1 Vorschriften und Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw., sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften über Einzelheiten der baulichen Gestaltung sind im Planteil und in den Bebauungsvorschriften enthalten, die einen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

V.1.1 Für das bestehende Wohn- und Geschäftshaus an der Hauptstraße ist ein Modernisierungsgebot zur Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes in den Bebauungsvorschriften festgelegt. Dies gilt nur für den östlichen Teil des Gebäudes bis zur Tordurchfahrt. Der westliche Gebäudeteil muß wahrscheinlich abgebrochen und neu erstellt werden.

V.1.2 Für das gesamte Planungsgebiet ist Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan festgesetzt.

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Außerdem sind im Plan Flächen für Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt.

Um eine in sich möglichst geschlossene Gesamtgestaltung zu erreichen wurde festgelegt, daß die Dächer mit Ziegeln in der Farbe rot bis rotbraun gedeckt werden. Außerdem sind die Garagen mit geneigten Dächern in derselben Neigung und Dachdeckungsmaterial wie die Hauptgebäude zu erstellen.

V.1.3 Mögliche Bebauung:

Im Baugebiet können nach der Festsetzung im Plan noch neu gebaut werden:

11 Hauseinheiten = 11 WE x 2,8 EW/WE = 30 Einwohner
(Doppelhäuser und Reihenhäuser)

Dichte brutto $\frac{30 \text{ Einwohner}}{0,37 \text{ ha}}$ = ca 81 Einwohner/ha

VI. Grüngliederung und Pflanzgebote

Bei der relativ hohen Dichte und der angestrebten Gesamtqualität der in sich geschlossenen Gebäudegruppe erschien es erforderlich, die beabsichtigte Begrünung durch Pflanzgebote festzulegen.

Im Plan und in den Bebauungsvorschriften sind Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen und für die an den Gemeinschaftsweg angrenzenden Vorgartenbereiche festgelegt. Dabei sind Pflanzarten aufgezeigt, die wahlweise verwendet werden können.

Wesentlich für den Gesamteindruck der Anlage ist die Gestaltung der Einfriedigungen. In den Bebauungsvorschriften sind detaillierte Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einfriedigungen enthalten. In den Bereichen, in welchen die Wohnseite der Gebäude nach Süden oder Westen zur Wegfläche orientiert sind, sind Palisadenwände aus Holz in 1,0 m Abstand von der Verkehrsfläche zulässig.

Bei der südlichen Hausreihe in dem Vorgartenbereich in Angrenzung an die Verkehrsfläche sind keine Einfriedigungen zulässig, um einen großzügigen Gesamtcharakter zu erreichen.

VII. Gemeinschaftsanlagen

Im Plan und in den Bebauungsvorschriften sind verschiedene Flächen als Gemeinschaftsanlagen festgelegt. Dies betrifft vor allem den privaten Erschließungsweg, den Gemeinschaftskinderspielplatz, den Gemeinschaftsstellplatz im südlichen Platzbereich und kleinere Grünflächen im platzartig gestalteten Wegbereich.

(Gemeinschaftsübergangsrecht auf nördl. Grundstück sh. OZ.IV.

VIII. Kosten

Die Kosten für die erforderliche Erschließung für den Ausbau der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen, Kanalisation und Wasserversorgung des Gebietes werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 250.000,-- betragen.

Es ist beabsichtigt, einen Erschließungsvertrag mit einem Bauträger abzuschließen, welcher die Gesamterschließung des Gebietes übernimmt.

(Die erforderlichen Mittel der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereits zurückgestellt. ?

IX. Beabsichtigte Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan "MUSSACKER" soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Lörrach, den 19.05.1980
ergänzt zur 2. Offenlegung
24.11.1980

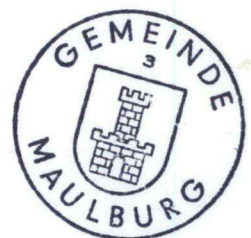
Entwurf + Planfertigung:

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

Maulburg, den 24.11.1980

Die Gemeinde:

iv. *Wozel*



mit Auflagen

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
- Baubteilung -



Landratsamt Lörrach
— Baurechtsamt —

Miller Miller

