

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "BRUNNSTUBE"
der Gemeinde MAULBURG

für den Bereich der Gewanne

"Brunnstube",
"Hasenweid", "Letten", "Im Feld" (jeweils teilweise)

I. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen entsprechen einem Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebietserweiterung (FNP genehmigt am 20.06.1980).

Die Fläche wurde gegenüber der Abgrenzung im Flächennutzungsplan reduziert, da aus heutiger Sicht der Bedarf nicht mehr so groß ist und vor allem, um die Bebauung nicht über die topographische Hangkante hinausgehen zu lassen.

II. BEGRÜNDUNG FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die vorhandenen Baugebiete in Maulburg sind weitgehend aufgefüllt. Die innerörtlichen Baulücken und Freibereiche stehen nicht zur Verfügung.

In den Voruntersuchungen wurde alternativ das Baugebiet in der "Gänsmatt" untersucht, jedoch war ein Großteil der Bauinteressenten für das Baugebiet "Brunnstube".

Die Gemeinde hat bereits ca. 40 % der Flächen im Gebiet gekauft. Außer dem Eigenbedarf für Bürger ist es in Maulburg aufgrund der hohen Einpendlerzahlen und der stark wachsenden Industrie erforderlich, auch Baumöglichkeiten für die in der Gemeinde beschäftigte Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Der Gemeinderat beschloß am 09.04.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes.

III. PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet liegt südöstlich des Ortskernes am Nordausläufer des Dinkelberges und grenzt im Norden an den Bebauungsplan "Im Feld II", (genehmigt am 08.01.1980) an. Der Floßkanal bildet zwischen den Baugebieten eine natürliche Zäsur.

Das Baugebiet ist nach Süden, Osten und Westen von landwirtschaftlicher Fläche umgeben.

Im Osten grenzt ein großer Fischweiher fast an das Baugebiet an.

Im Süden bildet der Übergang des flach ansteigenden Hanges zu der deutlich steilen Hangkante mit tektonischen Verwerfungen eine natürliche Grenze.

Im Westen ist im Flächennutzungsplan eine Abstandsfläche zu dem Aussiedlerhof dargestellt. Der Bebauungsplan hält diesen Abstand ein und setzt am Hangfuß der vorspringenden Geländenase einen Kinderspielplatz fest, um den Bereich in die Landschaft offenzuhalten.

TOPOGRAPHIE UND AUFFÜLLUNG DES GELÄNDES

Das Gebiet ist größtenteils eben und steigt im Süden leicht an.

Die Höhenlinien sind im Plan in 1 m - Abstand ü.NN dargestellt.

In der ebenen Fläche werden die Straßen aus Gründen der Hochwassersicherung bis auf die Höhe des neu geplanten Dammes entlang dem Floßkanal bis ca. 0,80 m über das Gelände gelegt.

Die Flächen zwischen den Straßen sind im Zuge der Realisierung von den privaten Eigentümern bis auf Straßenhöhe aufzufüllen. Dadurch kann der Abtransport von Erdaushub gespart werden.

GEOLOGIE

In Anbetracht der vorhandenen Hangterassen und Quellaustritte wurde ein geologisches Gutachten in Auftrag gegeben, um etwaige Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit des Gebietes im Interesse der Bauwilligen rechtzeitig zu erkennen.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß der Baugrund überwiegend stabile Beschaffenheit aufweist und nur für einzelne Bauvorhaben in halbfestem Hanglehm möglicherweise spezifische Untersuchungen für Gewährleistung von Stand- und Gleitsicherheit erforderlich machen könnte.

Das Baugrund-Gutachten von der Firma Geosond, Dr.M.A. Koenig vom 24.07.1985 ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von	ca. 3,72 ha
davon sind	
Wohnbaufläche	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3,00 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,49 ha
Uferbegleitgrün	ca. 0,12 ha
Kinderspielplatz	ca. 0,11 ha

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

IV. TEILWEISE ÜBERLAGERUNG UND AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES "IM FELD II" (genehmigt am 08.01.1980)

Im Bereich des Grundstücks Fl.St.Nr. 2984 an der Straße Am Dinkelberg wird ein Grundstück neu in den Bebauungsplan einbezogen. Anstelle des dort früher festgesetzten Kinderspielplatzes wird ein Bauplatz vorgesehen. Ein neuer Kinderspielplatz ist unmittelbar südlich davon geplant.

Der überlagerte Planteil wird mit Rechtskraft des neuen Planes im alten Bebauungsplan "Im Feld II" aufgehoben (sh. Satzung mit Abgrenzungslageplan).

V. ERSCHLIESSUNG

V.1 STRASSEN

Das Baugebiet wird über das Wohngebiet "Im Feld II" mit der Straße Am Dinkelberg und dem Barlettenweg angeschlossen. Hierfür ist jeweils ein Durchlaß über den Floßkanal erforderlich.

Die Straßen- und Gehwegbreiten sowie die erforderlichen Böschungen des Straßenkörpers sind im Bebauungsplan (Bl. 2) und in der Erschließungsplanung dargestellt.

Der südliche Hangbereich wird über eine Ringstraße ohne Gehweg (Mischfläche) erschlossen.

Für eine Erweiterung nach Westen ist eine Querverbindung bei A 1 im Bereich des Kinderspielplatzes eingestrichelt.

V.2 WASSERVERSORGUNG

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde sichergestellt.

Die Anschlüsse erfolgen an der Straße Am Dinkelberg sowie am Barlettenweg.

Die Anschlußleitung hat eine Nennweite von 150 mm. Sie soll vom Punkt A bis A 3 verlängert werden. Alle anderen Leitungen werden als Ringleitungen NW 100 ausgeführt. An allen Straßenabgängen sind Überflurhydranten mit einem Abstand von 80 bis 120 m vorgesehen.

V.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt gemäß den Vorgaben des Gesamtkanalisationsplanes im Trennsystem.

SCHMUTZWASSER

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung in die Kanäle Am Dinkelberg und im Barlettenweg. Die Abwässer werden über das Ortsnetz dem Abwasserverbandssammler "Mittleres Wiesental" der zentralen Kläranlage in Steinen zugeleitet.

REGENWASSER

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt ebenfalls über die Kanäle des Wohngebietes "Im Feld II", welche ausreichend bemessen sind.

Derzeit endet der ordnungsgemäße Ausbau des Regenwasserkanalnetzes (gem. Gesamtplan) beim Rathaus. Hier wird das Wohngebiet "Im Feld II" und das von der Wiechser Straße anfallende Oberflächenwasser mittels provisorischem Hebewerk zur alten Dole in der Hermann-Burte-Straße mit Ableitung zum Bahngraben gepumpt.

Da dieses Provisorium für das neue Baugebiet "Brunnstube" nicht mehr ausreicht, muß der Regenwasserkanal in der Hermann-Burte-Straße mindestens bis zum Bahngraben bzw. bis zur Neuen Straße nach dem Gesamtplan ausgebaut werden.

AUSSENGBIETSENTWÄSSERUNG (Hangwasser)

Die Hangwasserentwässerung (Gewitterregen, Schneeschmelze) wird durch eine hangseitige Mulde aufgenommen und über den Wirtschaftsweg und einem Leitungsrecht an der Ostseite des Baugebietes verdolt dem Floßkanal zugeleitet. Es handelt sich hier um selten abzuleitendes Oberflächenwasser. Die im Zuge der Erschließungsmaßnahme anzulegende Mulde ist als private Grünfläche im Plan festgesetzt.

QUELLEN

Im Planungsgebiet befinden sich drei Quellen, die durch Leitungsrechte geschützt und so weit möglich

offen dem Floßkanal über einen Graben durch den Kinderspielfeld zugeleitet werden.

DRAINAGEN

Es wird empfohlen, in der nördlichen Ringstraße einen zusätzlichen Drainagekanal mit Ableitung zum Floßkanal vorzusehen, der auch die Hausdrainagen der hangseitigen Bebauung aufnimmt.

REGENWASSERBEHANDLUNG

Die Regenwasserbehandlung wird gemäß dem Gesamtplan an der Wiese erfolgen. Hier sind zwei Standorte ausgewiesen. Eine getrennte GW-Behandlung für das Gebiet "Brunnstube" scheidet auch aus topographischen Gründen aus.

V.4 GEWÄSSER

Der Floßkanal wird im Rahmen der laufenden Planungen hochwasserfrei ausgebaut. Das hierfür erforderliche Regenrückhaltebecken "Weiher" wurde vom Gemeinderat im Dezember 1986 beschlossen.

Entlang dem Floßkanal ist ein Grünstreifen mit ca. 4,0 m Breite vorgesehen. Im Bereich G - B - D 1 wird ein Uferweg angelegt, der gleichzeitig der Erschließung dient. Im übrigen Bereich ist ein Damm auf Wegehöhe vorgesehen mit einem Geh- und Fahrrecht zur Gewässerunterhaltung, der das Baugebiet vor Überschwemmung schützt.

V.5 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt durch die Kraftübertragungswerke Rheinfelden (KWR) über die vorhandene Trafostation "Im Feld" durch Niederspannungskabel.

FREILEITUNGEN

Das Gebiet wird durch Freileitungen durchquert, die mit Schutzstreifen und Angabe der Unterbauungshöhen (Bl. 2) nach Angabe der KWR eingetragen sind

entlang Floßkanal

- 20 Kv - Doppelleitung (Maulburg - Schopfheim)
Schutzstreifen 2 x 15 m beidseitig der Leitungsachse
Unterbauungshöhe max. 9,0 m

im südlichen Bereich

- 110 Kv - Doppelleitung (Maulburg - Wehr/Zell)
Schutzstreifen 2 x 25 m beidseitig der Leitungsachse
Unterbauungshöhe ca. 9 - 10 m.

Bauvorhaben im Schutzbereich der Leitungen sind dem KWR zur Prüfung vorzulegen.

V.6 GASVERSORGUNG

Die Badische Gas- und Elektrizitätsversorgungs AG wird das Baugebiet mit Erdgas versorgen und Erdgasleitungen im Zuge des Straßenausbaus verlegen.

V.7 FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG

Die Deutsche Bundespost wird das Gebiet fernmelde-technisch versorgen.

ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

Die Straßenplanung mit Längs- und Querschnitten ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Höhenlage der Straßen mit den geplanten Böschungen und Einschnitten auf den Privatgrundstücken sind damit planungsrechtlich festgelegt.

LEITUNGSRECHTE

Für die Trassen von geplanten Leitungen in Privatgrundstücken sind Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger (Gemeinde Maulburg)

- entlang der Ostgrenze des Planungsgebietes für die Hangentwässerung
- im Bereich der Quellen für den Schutz der Quellen und für die Ableitung des Quellwassers

festgesetzt.

VI. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN UND FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften sind in den Bebauungsvorschriften festgelegt, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

VI.1 ART UND MASS DER NUTZUNG

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der Nutzung - Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl - ist sehr differenziert, da die Grundstücksgrößen als Flächenbezug sehr unterschiedlich groß sind.

Die Geschößzahl ist wie folgt festgesetzt:

- Bereich der Einzelhäuser im ebenen Gelände
mit $II = I + DG$, d.h., daß das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden kann.
- Im Hangbereich
mit $II = I + DG$ oder SG
Hier kann wahlweise das Sockelgeschoß je nach Geländeneigung oder das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebildet werden.
- Im Bereich der festgesetzten Doppelhäuser und Hausgruppen (DH)
mit II Geschossen (= 2 Vollgeschosse).

Die Dachneigung wurde hier um 5 Grad reduziert (32 - 37 Grad), um die Gesamtgebäudehöhe der 1-geschossigen Bebauung anzugleichen.

Die Höhe der Gebäude ist in Typenschnitten im Plan (Bl. 2) dargestellt.

VII. BEBAUUNG

EINZELHÄUSER UND GARAGEN

In dem Baugebiet soll eine monotone Einzelhausbebauung vermieden werden. Es wird angestrebt, einen geschlossenen dörflichen Charakter durch die Verbindung von je 2 Gebäuden mit Garagen zu erreichen.

Dieses wesentliche Gestaltungselement erfordert die gestalterische Abstimmung der Garagen und der Gebäude. Für die Garagen ist ein zwingender Grenzbau festgesetzt.

HAUSGRUPPEN

In der Mittelzone sind 2 Bereiche mit Hausgruppen festgesetzt. Die Baugrenzen sind relativ großzügig gezogen, um einen Gestaltungsspielraum zuzulassen. Ein Bebauungsvorschlag ist im Gestaltungsplan aufgezeigt. Die Gemeinde beabsichtigt, für diese wichtigen Bereiche einen Architektenwettbewerb durchzuführen.

Im Baugebiet können neu gebaut werden:

34 Einzelhäuser	ca. 50 WE
ca. 18 Reihen- und Doppelhäuser (Hausgruppen)	ca. 25 WE

insg. ca. 75 WE x 2,5 EW/WE = rd. 190 EW	

Dichte brutto	190 EW/3,72 ha = 51 EW/ha

Dichte netto	190 EW/ 3,0 ha = 63 EW/ha

VIII. GRÜNFLÄCHEN UND GRÜNLIEDERUNG

VIII.1 GRÜNFLÄCHEN

Im Plan sind öffentliche Grünflächen für einen Spielplatz und Uferbegleitgrün entlang dem Floßkanal festgesetzt.

Der Bereich der muldenförmigen Ausbildung zur Ableitung des Hangwassers in der Hangzone ist als privater Grünstreifen festgesetzt, der nicht auf die Nutzung angerechnet wird.

VIII.2 PFLANZBINDUNGEN UND PFLANZGEBOTE

Vor der Planung wurden sämtliche Bäume im Baugebiet aufgemessen.

Die zu erhaltenden Bäume sind im Plan mit einem schwarzen Punkt in der Mitte markiert (Pflanzbindung Ziff. I.12 Bebauungsvorschriften).

Wesentliche Gestaltungselemente sind im Baugebiet die festgesetzten Straßenbäume in öffentlichen Baumbuchten (Pflanzgebote Ziff. I.11 Bebauungsvorschriften). Diese Bäume sollen von der Gemeinde im Zuge des Straßenausbau gepflanzt werden.

Der festgelegte Grünstreifen entlang dem Floßkanal (Uferbegleitgrün) ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (heimisches Ufergehölz) zu bepflanzen.

An Straßeneinmündungen sind jeweils 4 Eckbäume bzw. Baumpaa-re als wesentliche gliedernde Gestaltungselemente festgesetzt.

IX. KOSTEN

Die Kosten für die Erschließung werden nach der Kostenschätzung zur Erschließungsplanung ca. betragen:

Straßenausbau mit Straßenbäumen und Beleuchtung	ca. DM 1.060.000,-
Abwasserbeseitigung im Trennsystem mit Hangwasser- ableitung und Drainagen	ca. DM 1.040.000,-
Wasserversorgung	ca. DM 350.000,-
-----	-----
Erschließungskosten	ca. DM 2,450.000,-
-----	-----

Hinzukommen für die äußere Erschließung
Regenwasserkanal bis Neue Straße ca. DM 900.000,-

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

Der Gemeindeanteil wird im Haushaltsplan eingestellt.

X. REALISIERUNG
HINWEISE FÜR DIE ERSCHLIESSUNG UND UMLEGUNG

Das Baugebiet kann in Abschnitten erschlossen werden. Es wird jedoch empfohlen, die Baulandumlegung für das ganze Gebiet in einem Zuge durchzuführen.

Die Gemeinde ist im Besitz von ca. 40 % der Gesamtfläche. In der Umlegung sollte der Bereich der Hausgruppen der Gemeinde zugeteilt werden, um eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen. Vor Veräußerung an einen Bauträger wird ein Architektenwettbewerb empfohlen.

XI. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "BRUNNSTUBE" soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Ent-eignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vor-kaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug der Bebauungsplanes erforder-lich werden.

Lörrach, den 19.01.1987

Maulburg, den 19.01.1987

Entwurf und Planfertigung

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

Der Bürgermeister

