

## B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "BRUNNSTUBE"

der Gemeinde MAULBURG

für den Bereich der Grundstücke Flst.Nrn.: 3052, 3053, 3058  
und 3059.

### I. ALLGEMEIN

Der Gemeinderat der Gemeinde Maulburg hat am 17.12.1990 beschlossen, den Bebauungsplan "BRUNNSTUBE", in Kraft getreten am 17.12.1987, in dem mittleren Bereich zu ändern, in dem eine Bebauung mit einer Hausgruppe vorgesehen ist. Für diesen Bereich war ein Wettbewerb ausgelobt worden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des mit dem 1. Preis bedachten Wettbewerbsbeitrages zu schaffen, wurde die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Einbezogen wurde das Grundstück Flst.Nr. 3052, das sich ebenfalls im Gemeindeeigentum befindet, ursprünglich jedoch nicht in den Hausgruppenbereich einbezogen war.

Geplant ist eine Hausgruppe mit insgesamt 22 Wohneinheiten, wobei zusätzlich Einliegerwohnungen möglich sind. Entlang der Straße Am Dinkelberg sind Reihenhäuser vorgesehen, die gegenüber der Einmündung des Barletenweges durch einen kleinen Platz unterbrochen sind.

Auf den Grundstücken entlang der Straße "In der Brunnstube" sind bis auf ein Gebäude Doppelhäuser geplant. Die Freiflächen werden gegliedert durch eine geschwungene Mauer, die sensibel auf die vorhandene Topographie reagiert und zwei ebene Gartenflächen schafft. Das für Maulburg typische "Gäßlesystem" ist aufgenommen worden. Entlang der Mauer ist ein "Mistweg" geführt, der die Begehung der Reihenhausgrundstücke von der Gartenseite aus ermöglicht.

Die Gebäude sind mit zwei Vollgeschossen und einem flach geneigten Pultdach geplant. Durch die Grundrissfigur der Hausgruppe und die geringe Höhe der Gebäude wird Rücksicht genommen auf die Besonnung und Aussicht der benachbarten Bebauung.

Für die Parkierung auf den Privatgrundstücken ist je Wohneinheit ein Carport vorgesehen.

Da die mit dem 1. Preis bedachte Arbeit in hohem Maße

den im Wettbewerb formulierten Anforderungen entspricht, entschied der Gemeinderat die Ausführung des Entwurfes.

## II. ÄNDERUNGEN

Der Bebauungsplan muß in folgenden Punkten geändert werden:

### 1. MASS DER ZULÄSSIGEN NUTZUNG

Das Maß der zulässigen Nutzung wird, bis auf das mit einem Einzelhaus zu bebauende Grundstück, beibehalten. Wegen der Größe des Einzelhaus-Grundstückes werden für dieses die max. zulässige Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl reduziert.

### 2. BAUWEISE

Festgesetzt war die offene Bauweise.

Für die Reihenhäuser entlang der Straße Am Dinkelberg wird neu "abweichende Bauweise" festgesetzt, d.h. zulässig sind Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50,0 m.

### 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird dem Wettbewerbsentwurf angepaßt.

### 4. GRENZABSTÄNDE

Zwischen der festgesetzten Mauer und der südlich davon liegenden Gebäudeaußenwänden sind entsprechend der Bebauungsplaneinzeichnung geringere als nach der Landesbauordnung vorgeschriebene Grenzabstände zulässig.

Der Abstand soll mind. 1,5 m betragen.

Städtebaulich ist der geringere Abstand unbedenklich, weil der große innere Freiraum zwischen den Gebäuden durch die überbaubaren Grundstücksflächen sichergestellt ist. Die geometrische Lage der Mauer ist ein wichtiges Gestaltungselement des 1. Wettbewerbspreises.

### 5. GARAGEN/CARPORTS

Im Bereich der Hausgruppe sind Garagen unzulässig. Je Wohneinheit sollen max. zwei Carports erstellt werden, die in der gesamten Hausgruppe einheitlich zu gestalten sind. Die Carports sind mit einem Flachdach zu versehen.

Da die Stellung der Carports bei den Reihenhäusern variabel ist, wird auf die zwingende Festsetzung von Zufahrten verzichtet.

### 6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Abweichend von der im alten Bebauungsplan festgesetzten Höhenlage der Gebäude (max. 30 cm über Straßenhöhe) wird für den Hausgruppenbereich inso-

weit eine größere Höhe zugelassen, als dies zum Ausgleich des Längsgefälles der Straße notwendig ist. Dies ist erforderlich, weil die Reihenhäuser aus gestalterischen Gründen mit einer durchlaufenden Dachfläche geplant sind und der Höhenausgleich im Sockelbereich vorgenommen werden muß. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf an der höchsten Stelle nicht mehr als 65 cm über der Straßenhöhe liegen. Für die übrigen Gebäude gilt die Festsetzung des alten Bebauungsplanes fort.

#### 7. DÄCHER

Im Bebauungsplan ALT sind Satteldächer mit 32 bis 37 Grad in Rottönen festgesetzt.

Die geplante Hausgruppe wird abweichend geprägt durch ein flach geneigtes Pultdach, das zudem die Besonnung der nördlich der Straße in der Brunnstube anschließenden Gebäude wesentlich verbessert.

Zugelassen wird neu für die Wohngebäude ein flach geneigtes Pultdach bis 7 Grad Neigung.

Als Bedachungsmaterial wird ein mattes, graues Blechdach vorgeschrieben. Da von der umliegenden Bebauung auf die Dächer geschaut werden kann, wird großer Wert auf eine qualitätvolle Ausbildung der Dächer gelegt. Aus diesem Grunde werden folgende Materialien ausgeschlossen: Trapez- und Wellbleche, Asbest-Zementdeckungen.

#### 8. FUSSWEGE

Im Bereich der Hausgruppen sind über den mittleren Weg hinaus weitere "Gäßle" vorgesehen, die auch als "Mistwege" für die Reihenhausbauung eine wichtige Funktion übernehmen.

#### 9. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Der geplante Bebauungsentwurf zeichnet sich insbesondere durch einen reizvollen Umgang mit den Grün- und Freiflächen aus. Das Gelände wird terrassiert, die Terrasse mit einer Stützmauer abgefangen. Die Stützmauer ist aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen, wobei je Mauersegment zwischen zwei Treppen mind. 1 rankende Pflanze zu setzen ist.

#### 10. KOSTEN

Infolge der Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten, da die Anlage der Wege und Plätze in den Verkaufspreis der Grundstücke einbezogen wird.

Lörrach, den 17.12.1990

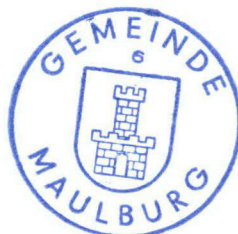
Maulburg, den 17.12.1990

Entwurf+Planfertigung

Der Bürgermeister

**PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST**

BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR  
DIPL. ING. ING. H. R. GÜDEMANN - FREIER ARCHITEKT  
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00



*Angst*