BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan "Lachenfeld ob dem Kirchweg I"
der Stadt Mahlberg.

1. Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Auf dem Gebiet der Gemarkung Mahlberg steht zur Zeit kein Baugebiet zur Verfügung, in dem 6 Doppelhäuser, als zweigeschossige Bauten, errichtet werden können.

Die Nachfrage zur Errichtung derartiger Baueinheiten ist vorhanden, so daß sich die Stadt Mahlberg zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Lachenfeld ob dem Kirchweg I" entschlossen hat.

1.2 Lage des Baugebietes

Das Baugebiet "Lachfeld ob dem Kirchweg I" liegt ca. 300 m süd-westlich des Rathauses.
Der vorliegende Bebauungsplan, bzw. das Baugebiet kann als südliche Fortsetzung der Kapuzinerstraße angesehen werden.
Das geplante Baugebiet befindet sich zur Zeit auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Mahlberg hat einen Flächennutzungsplan in der 5. Fortschreibung.
Die Auflegung erfolgt zur Zeit vom 16.04.86 bis zum 16.05.1986.
In dieser Fortschreibung ist das Baugebiet "Lachenfeld ob dem Kirchweg I" enthalten.

2. Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Plangebietes

Das Baugebiet ist flaches nicht geneigtes Gelände, welches zur Zeit vorwiegend landwirtwirtschaftlich genutzt wird.

Nachdem die Stadt Mahlberg 1985 die Kapuzinerstraße, die sich in das geplante Baugebiet hinein fortsetzt, durch einen Brückenneubau bereits nach Süden hin erweitert hat, kann die geplante Bebauung als Fortsetzung der Bauzeilen entlang der Kapuzinerstraße angesehen werden.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4, BauNVO, ausgewiesen.
Damit soll der vorhandene Charakter des bereits vorhandenen Ortskernes nördlich und westlich des geplanten Baugebietes abgerundet werden.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.2.1 Zahl der Vollgeschosse:

Entsprechend dem Charakter der vorhandenen Bebauungen, entlang der Kapuzinerstraße, wird für das vorliegende Planungsgebiet die zweigeschossige Bauweise festgelegt.

2.2.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl:

Die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der zulässigen Geschosszahl und mit den Gestaltungsvorschriften über die Geschosse, bestimmt die tatsächliche Nutzung in diesem Gebiet.
Die Grundflächenzahl wurde mit 0.4 festgelegt, die Geschossflächenzahl mit 0.8 .

2.2.3 Bauweise

Als Bauweise wurden nur Doppelhäuser festgelegt. Für diese Bauweise besteht in Mahlberg zur Zeit ein Bedarf.

2.4 Städtebauliche Gestaltung

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet vorgeshen.
Die Firstrichtungen, Baugrenzen und weitere Festsetzungen können dem zeichnerischen Teil entnommen werden.

Für die Dachdeckung sind rote Ziegel, so wie es dem Charakter der Stadt Mahlberg entspricht, zu verwenden.

Nachdem feststeht, daß die weitere Entwicklung der Stadt Mahlberg der Verlängerung der Kapuzinerstraße folgt und dann in einem Bogen nach Westen abschwenkt, und letztlich, so die Auskunft des Straßenbauamtes Offenburg, in die K 5345 einmündet.

Danach kann, sofern der Bedarf vorhanden ist, das Baugebiet nach Süden und Osten durchaus ergänzt werden.
Dementsprechend erscheint es auch nicht sinnvoll für das relativ kleine Baugebiet einen Grünordnungsplan im einzelnen aufzustellen.
Vielmehr müßte dieses über das eventuell vorgesehene Gesamtgebiet geschehen.

2.5 Verkehr

2.5.1 Äußere Verkehrserschließung

Die Anbindung des Baugebietes an die äußeren Verkehrswege erfolgt zur Zeit über die Kapuzinerstraße und von dort in den Ortskern von Mahlberg hinein.

Weiterhin über die Kapuzinerstraße, welche parallel zum Kapuzinergraben verläuft, an die K 5345.

Wie bereits im vorstehenden Absatz vermerkt ist vorgesehen, die Verlängerung der Erschließungsstraße nach Westen an die K 5345 ebenfalls anzuschließen.

2.5.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über die Fortsetzung der Ortsstraßen (Kapuzinerstraße).
Für das vorliegende Baugebiet wird die Kapuzinerstraße auf einer Länge von ca. 80 m verlängert.
Sie bleibt zunächst als Stichstraße mit Wendemöglichkeit liegen, bis weitergehende Bebauungspläne, je nach Bedarf, anschließen.

2.5.3 Parkplätze, Stellplätze

Garagen wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Garagen nicht zugelassen.

Stellplätze können bis an Hinterkante Schrammbord, bzw. Gehweg angeordnet werden.
Entsprechend dem zeichnerischen Teil wurden vor den Garagen Stauräume von einer Tiefe von mind. 5.50 m vorgesehen.

2.6 Ver- und Entsorgung

2.6.1 Wasserversorgung

Nachdem die Stadt Mahlberg in den letzten Jahren umfangreiche Baumaßnahmen an der Wasserversorgungsanlage durchgeführt hat, ist die Wasserversorgung des Baugebietes in qualitativer und quantitativer Hinsicht sichergestellt.

2.6.2 Abwasserbeseitigung

Das vorgesehene Baugebiet wird in einem Abstand von ca. 80 m von einem Abwasserhauptsammler tangiert.

Beim Neubau der Brücke über den Kapuzinergraben i.Z. der Kapuzinerstraße 1985 wurden bereits entsprechende Kanäle mit im Baubereich verlegt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.
Das Schmutzwasser soll dem bereits zuvor erwähnten Abwassertransportsammler zugeleitet werden, das Regenwasser dem Kapuzinergraben.
Das Schmutzwasser wird der Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes "Südliche Ortenau" zur mechanisch, biologischen Reinigung zugeleitet.

2.6.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt über ein Niederspannungskabelnetz.
Nach Auskunft des zuständigen EVU ist für das vorliegende Planungsgebiet die Energieversorgung gesichert.

3. Folgeeinrichtungen

Die Erschließung des Baugebietes macht Erweiterungen oder Folgeneubauten, abgesehen von Erweiterungen der Erschließungseinrichtungen, nicht notwendig.

4. Städtebauliche Daten

4.1 Flächengliederung

	insgesamt
Öffentl. Straßen, Gehwege, Schrammborde	= 570 m2
Öffentl. Grün	= 75 m2
Bauflächen	= ca. 2060 m2
insgesamt:	= 2705 m2

5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten:

(Kostenstand 1986)

Straßenbau mit Gehwegen und Schrammborden	ca.	70.000.00 DM
Kanalisationen	ca.	110.000.00 DM
Wasserversorgung	ca.	25.000.00 DM
Straßenbeleuchtung	ca.	10.000.00 DM
Grenzregelung	ca.	5.000.00 DM
insgesamt:	ca.	220.000.00 DM

Die Finanzierung der Erschließung ist zur gegebener Zeit, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist, sichergestellt.

6. Beabsichtigte Maßnahme

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufrechtes bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Mahlberg, den 20. Juni 1986

.....
(Bürgermeister)

Ing.-Büro P.H. Siggelkow
Waltersweier Weg 1
7600 Offenburg

Tel.: 0781/77929

Bebauungsplan
~~Änderungsplan~~ genehmigt
gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den - 9. JULI 1986

LANDRATSAMT 70 70 ORTENAUKREIS

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
– Baurechtsbehörde –