

B e g r ü n d u n g

zur Neufassung

des Bebauungsplans

"Kirchenfeld I"

1.0.0.0 Planungsabsichten

=====

1.1.0.0 Anlaß der Planneufassung

Die Stadt Mahlberg hat mit Satzung vom 20.06.1996 den Bebauungsplan "Kirchenfeld I" im Stadtteil Orschweier neu gefaßt, wobei einige bauordnungsrechtliche Bebauungsvorschriften unter den bauplanungsrechtlichen Vorschriften aufgeführt wurden, wofür einige Bebauungsvorschriften umformuliert werden mußten.

Außerdem wurde festgestellt, daß im zeichnerischen Teil versehentlich der Bauplatz Lgb.Nr. 103/1 nicht aufgenommen wurde und zwischen den Bauplätzen Lgb.Nrn. 2029 und 2028 eine Knotenlinie vergessen wurde.

Weiterhin wurden die neuen Vorschriften der städtischen Dachgaubensatzung eingearbeitet.

Im Textteil wurden folgende Vorschriften geändert:

1. Die Festsetzung des Mindeststauraums wurde mangels Rechtsgrundlage vollständig gestrichen.
2. Die Festsetzung, daß Garagen nicht im Sichtfeld und im Bereich von Pflanzgeboten erstellt werden dürfen, ist aus den bauplanungsrechtlichen in die bauordnungsrechtlichen Vorschriften übernommen worden.
3. Bei der Festsetzung der Sockelhöhen wurden die Meßpunkte genau definiert.
4. Die Dachfarbe ist nur gruppenweise eingrenzbar.
5. Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung genau festgelegt werden.

1.2.0.0 Lage des Baugebiets

Das Baugebiet "Kirchenfeld I" liegt an der nordöstlichen Peripherie des Stadtteils Orschweier und ist zwischenzeitlich schon durch die Bebauungspläne "Kirchenfeld II" und "Kirchenfeld III" weiter nach Osten fortentwickelt. Das Baugebiet Kirchenfeld soll später durch den Bebauungsplan "Kirchenfeld IV" noch abgerundet werden. Der überplante Bereich ist schon überwiegend bebaut. Die drei zusätzlich einbezogenen Bauplätze werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

1.3.0.0 Flächennutzungsplan

Die Stadt Mahlberg hat derzeit einen Flächennutzungsplan, der in der sechsten Fortschreibung genehmigt ist. In ihm ist die überplante Fläche noch überwiegend als landwirtschaftliche Fläche vorgesehen, nachdem bis zur vierten Änderung des Flächennutzungsplans dieser Bereich schon als Wohnbaufläche genehmigt war. Die erneute Änderung soll in der siebten Fortschreibung, die derzeit läuft, berücksichtigt werden.

2.0.0.0 Planung

=====

2.1.0.0 Nähere Beschreibung des Plangebiets

Das Baugebiet ist flaches, nicht geneigtes Gelände. Mit ihm wird die vorhandene Wohnbebauung an der Nordost-Ecke des Stadtteils Orschweier sinnvoll fortgesetzt und wie oben ausgeführt auch abgerundet.

2.2.0.0 Bauliche Nutzung

2.2.1.0 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

2.2.2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.2.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem Charakter der vorhandenen Bebauung wird für das vorliegende Planungsgebiet eine ein- bis zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die zukünftige Abrundung der Gesamtbebauung ist im Bebauungsplan schon skizzenhaft dargestellt.

2.2.2.2. Grund- und Geschößflächenzahl

Die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der zulässigen Geschößzahl und mit den Gestaltungsvorschriften über die Geschosse bestimmt die tatsächliche Nutzung in diesem Gebiet. Um den Flächenverbrauch so weit wie möglich einzudämmen, ist für eine Grundflächenzahl von 0,4 eine Geschößflächenzahl von max. 0,8 festgesetzt, so daß auf jedem Grundstück mindestens zwei Wohnungen gebaut werden können.

2.2.3.0 Bauweise

Das Baugebiet ist in vier unterschiedlich nutzbare Bereiche unterteilt. Entsprechend der Lage der Bauplätze sind Einzel - und Doppelhausbebauungen zulässig. An einer anderen Bauweise besteht in Mahlbach derzeit kein Bedarf.

2.3.0.0 Städtebauliche Gestaltung

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Firstrichtung, Baugrenzen und die weiteren Festsetzungen können dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entnommen werden. Für die Dachdeckung ist rotes bis rotbraunes Ziegelmateriel vorgesehen, wie es der vorhandenen Dachlandschaft des Stadtteils Orschweier entspricht.

Das Baugebiet rundet die Bebauung im Stadtteil Orschweier nach Nordosten vorläufig ab. Allerdings ist schon jetzt durch entsprechende Straßenführungen eine Erweiterung nach Osten vorgesehen und teilweise schon realisiert.

2.4.0.0 Verkehr

2.4.1.0. Äußere Erschließung

Die Anbindung des Baugebiets an die äußeren Verkehrswege erfolgt über die Schloßstraße und die Bachstraße in den Ortskern bzw. an die Kreisstraße K 5345.

2.4.2.0 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße, an die in Form von Sackgassen weitere Straßen angebunden sind. Diese Sackgassen sind als verkehrsberuhigte Zonen vorgesehen. Es soll erreicht werden, daß das Baugebiet nicht vom Durchgangsverkehr belastet wird.

Wichtig ist, daß das ganze Baugebiet über einen Fußweg mit dem Ortskern verbunden wird.

2.4.3.0 Parkplätze/Stellplätze

Für jede Wohnung sind zwei Stellplätze/Garagen vorgeschrieben. Diese Vorschrift wurde aus der städtischen Stellplatzsatzung vom 10.06.1996 übernommen. Damit soll verhindert werden, daß das Kurzzeitparken auf der Straße erfolgt, da die Stadt aus Kostengründen und um nicht allzu viel Landschaft bzw. Bauplatzfläche zu verbrauchen, die Straßen verhältnismäßig schmal ausgebaut hat. Damit halten sich auch die Erschließungskosten in Grenzen und entsprechen dem politischen Ziel, günstige Bauplatzpreise zur Ansiedlung junger Familien zu erreichen.

2.5.0.0 Ver- und Entsorgung

2.5.1.0 Wasserversorgung

Der Stadtteil Orschweier ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Mahlberg angeschlossen, die in den letzten Jahren durch umfangreiche Baumaßnahmen so erweitert wurde, daß die Wasserversorgung des Baugebiets in qualitativer und quantitativer Hinsicht sichergestellt ist.

2.5.2.0 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird über einen Mischwasserkanal an den in diesem Zusammenhang aufdimensionierten Kanal in der Schloßstraße und damit über das Rückhaltebecken Feldstraße entwässert. Das Schmutzwasser wird der Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbands "Südliche Ortenau" zur mechanisch-biologischen Reinigung zugeleitet.

2.5.3.0 Elektrizitätsversorgung

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

Mitten im Baugebiet ist eine entsprechende Trafostation vorgesehen, die an eine vorhandene 20-KV-Leitung angeschlossen wird.

2.5.4.0 Gasversorgung

Die Gasbetriebe GmbH Emmendingen sind berechtigt, im Zuge der Erschließung dieses Baugebietes, die Hausanschlußleitungen auf die Grundstücke zu verlegen. Daraus entsteht keine Verpflichtung zum Gasanschluß.

3.0.0.0 Folgeeinrichtungen

=====

Die Erschließung des Baugebiets macht Erweiterungen oder Folge Neubauten nicht notwendig.

4.0.0.0 Kosten

=====

Das Baugebiet ist voll erschlossen.

5.0.0.0 Erforderliche Ausgleichsnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz

=====

Der im Jahre 1996 genehmigte Bebauungsplan "Kirchenfeld I" für den Stadtteil Orschweier wird geringfügig um einen Bauplatz mit einer Gesamtfläche von 0,04 ha erweitert. Wegen der neuen Bebauungsvorschriften (LBO) muß er neu gefaßt werden.

Im gesamten Baugebiet wurden auf den Grundstücken Lgb.Nrn. 2000 und 2031 öffentliche Grünanlagen mit erhaltungswürdigen Bäumen ausgewiesen, die durch die Pflanzung weiterer Bäume erheblich aufgewertet werden.

Entsprechend der grünordnungsrechtlichen Untersuchung wurde vorgeschrieben, daß bei den vorhandenen Bauvorhaben nicht beeinträchtigende Bäume zu erhalten sind und auf jedem Baugrundstück ein einheimischer Laubbaum (vorzugsweise Obstbaum) zu pflanzen ist.

Auch die Flächenversiegelung soll durch die Festsetzung, daß Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Verrieselung) zu befestigen sind, auf ein Minimum beschränkt werden. Auf den nicht überbauten Flächen soll der bisherige natürliche Bodenaufbau erhalten werden.

Das Bauen im Grundwasserbereich ist grundsätzlich verboten.

Da das Baugebiet nur minimal um einen Bauplatz (rd. 4 ar) erweitert wird, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz erforderlich und vorgesehen.

Mahlberg, 10. April 1997



Benz, Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

15. Juli 97

Offenburg, den 25. JULI 1997

Landratsamt Ortenaukreis



[Handwritten signature]