

B E B A U U N G S P L A N

Darsbach IV in Mahlberg - Ortenaukreis

Begründung:

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Stadtgebiet von Mahlberg besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie nach Bauplätzen für diese Bauvorhaben. Um eine geordnete Bebauung zu erreichen und zur Beurteilung schon vorhandener Bauwünsche, wird dieser Bebauungsplan von der Gemeinde aufgestellt.

2. Übergeordnete Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft - erfüllende Gemeinde Ettenheim - ist in Bearbeitung. Im Flächennutzungsplanentwurf ist das Planungsgebiet als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen, mit der Möglichkeit zur Erweiterung in nördlicher Richtung.

3. Bestand im Planungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Darsbach IV wird bisher von irgendwelchen planungsrechtlichen Bestimmungen nicht beeinflusst. Das Gebiet ist bisher nicht bebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt (Obstbaumwiese und Gartengelände).

4. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Wassergartenstraße über die Planstraße A, die so ausgebildet wurde, daß eine spätere Erweiterung des Gebietes nach Norden mit einer zweiten Einmündung in die Wassergartenstraße möglich ist.

Da die Planstraße A später weitergeführt werden soll, endet sie vorläufig mit einer provisorischen Wendemöglichkeit. Zwei Fußwege von Ost nach West verlaufend, stellen eine direkte Verbindung zum Stadtgebiet und zur freien Feldlage her.

Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Vor den Garagen ist grundsätzlich ein Stauraum von 6 m vorzusehen. Öffentliche Parkplätze sind im Bereich der Wendeplatte von Planstraße B geplant.

Die Wasserversorgung und Entwässerung sowie die Energieversorgung ist gesichert.

5. Kinderspielplatz

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Baugebiet Darsbach IV wurde aus folgenden Gründen verzichtet:

- a) An das Baugebiet Darsbach IV grenzt östlich das Neubaugebiet Darsbach III an, in dem derzeit der ausgewiesene Kinderspielplatz angelegt wird. Dieser Kinderspielplatz ist ca. 200 m vom Baugebiet Darsbach IV entfernt.
- b) Das Baugebiet Darsbach IV wird durch das Baugebiet Darsbach II nach Norden erweitert. Unmittelbar an der Nordgrenze des Baugebietes Darsbach IV soll im Baugebiet Darsbach II ein Kinderspielplatz ausgewiesen werden.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Höhenentwicklung der Bebauung beginnt am West- und Südwestrand mit flachgeneigten eingeschossigen Gebäuden, um hier den Übergang zur freien Landschaft zu erhalten. Nach Osten zur Wassergartenstraße hin werden steilere Dachneigungen vorgeschrieben, um eine Verbindung zur vorhandenen Bebauung herzustellen.

Zur besseren Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft wurde eine Pflanzbindung nach Süden und Westen festgesetzt, wobei auf die Verwendung von ortstypischen Gehölzen besonders Wert gelegt wurde. Auch entlang der Erschließungsstraßen sind Pflanzbindungen vorgesehen, wobei doch weitgehendst auf eine exakte Standortfixierung verzichtet wurde.

7. Kostenschätzung

Für die Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet Darsbach IV werden etwa an Kosten entstehen:

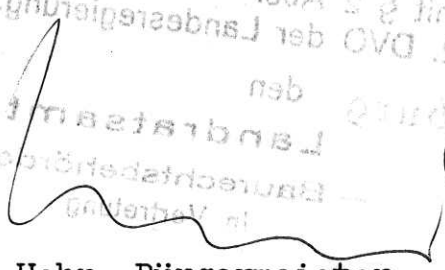
a) Straßen- und Wegbau ca.	DM 250.000
b) Kanalisation ca.	DM 200.000
c) Wasserversorgung ca.	DM 75.000
d) Stromversorgung ca.	DM --
e) Beleuchtung ca.	DM 25.000

	550.000

8. Folgeverfahren

Der Bebauungsplanbereich kann nur durch eine Bodenordnung der geplanten Nutzung zugeführt werden.

Landsiedlung Baden-Württemberg
Stuttgart, den 16.11.1979


Hehr, Bürgermeister

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

Offenburg den 28. 5. 1980
Landratsamt
— Baurechtsbehörde —
In Vertretung

