

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplans

"Ortskernerweiterung"

im Bereich zwischen der Schloß- und Gartenstraße
östlich der Blumenstraße

1. Gründe für die Änderung

Mit Verfügung vom 14.04.1967 wurde der Bebauungsplan "Ortskernerweiterung" vom damaligen Landratsamt Lahr genehmigt. Mit diesem Bebauungsplan wurde auch der nicht bebaute und noch landwirtschaftlich genutzte Bereich zwischen der Schloßstraße und der Gartenstraße östlich der Blumenstraße teilweise überplant.

Im Stadtteil Orschweier besteht nach wie vor eine sehr große Nachfrage nach Bauplätzen für Einzel- und Doppelhausbebauung. Um die landwirtschaftlich genutzten Randgebiete des Stadtteils dazu nicht in erheblichem Umfang baurechtlich überplanen zu müssen, hat die Stadt Mahlberg damit begonnen, ihre im Ortsetter liegenden Freiflächen einer optimalen baulichen Nutzung zuzuführen. So genehmigte das Landratsamt Ortenaukreis mit Verfügung vom 8.07.1981 für den Bereich "Ortskernerweiterung" zwischen der Schloß- und der Gartenstraße östlich der Blumenstraße die baurechtliche Ausweisung dieses Bereichs als Dorfgebiet für Einzel- und Doppelhäuser.

Bei der Realisierung dieses Bebauungsplans stellte es sich heraus, daß die betroffenen Grundstückseigentümer nun mehr mit der damaligen Überplanung und Einteilung der Grundstücke nicht mehr einverstanden waren. Das Baugebiet hätte deshalb nur über eine gesetzliche Umlegung mit erheblichen Schwierigkeiten realisiert werden können.

Zwischenzeitlich wurde die Überplanung mit allen Grundstückseigentümern nochmals mehrfach besprochen. Diese Gespräche führten nun zu der vorliegenden Neuüberplanung, die problemlos realisierbar ist.

2. Übergeordnete Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft -erfüllende Gemeinde Ettenheim- ist am 10.10.1980 genehmigt worden. In diesem Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Abstufung zum Dorfgebiet soll bei der nächsten Änderung berücksichtigt werden.

Sie wurde auf Einwendung des Landwirtschaftsamtes wegen der am Rande dieses Baugebiets bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe erforderlich. Die Abstufung wurde schon 1981 mit dem zuständigen Landratsamt und dem zuständigen Landwirtschaftsamt so abgesprochen.

3. Bestand im Planungsgebiet:

Im überplanten Bereich sind 2 Grundstücke bebaut. Die restliche Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt (Ackerland, Gartengelände). Die bisherige Bebauung wurde bei der Überplanung berücksichtigt.

4. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Blumenstraße und eine Stichstraße. Wegen der geringen Verkehrsdichte wird die Stichstraße nur mit einem einseitigen Gehweg und einer Breite von 5,5 m ausgebaut.

Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Vor den Garagen ist grundsätzlich ein Stauraum von 6 m vorgesehen. Öffentliche Parkplätze sind nicht ausgewiesen.

Die Wasserversorgung und die Entwässerung, sowie die Energieversorgung sind gesichert.

5. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Baugebiet wird als Dorfgebiet ausgewiesen. Es sind hier gemäß der vorhandenen Bebauung 1 und 1 1/2-geschossige Gebäude mit ausbaubarem Dachgeschoß vorgesehen.

Die vorgesehene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern paßt sich harmonisch in die Bebauung rund um das Baugebiet ein.

Da durch die Abstufung als Dorfgebiet Viehhaltung in diesem Bereich möglich ist und dieses Baugebiet teilweise von allgemeinem Wohngebiet eingeschlossen wird, wird festgelegt, daß pro Bauplatz eine Viehhaltung in der Größenordnung von maximal einer Großvieheinheit zugelassen wird.

6. Kostenschätzung

Für die Erschließungsmaßnahmen in diesem Baugebiet werden etwas folgende Kosten entstehen:

- a. Straßenbau rd. 80.000 DM
- b. Kanalisation rd. 30.000 DM
- c. Wasserversorgung rd. 15.000 DM

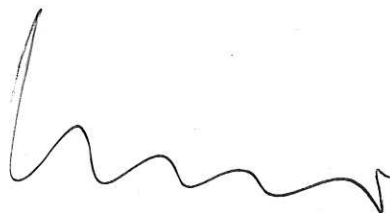
7. Finanzierung

Die Erschließungsmaßnahme soll im Rahmen des Haushaltsplan oder über die Kommunalfinanz finanziert werden.

8. Folgeverfahren

Dieses Baugebiet soll durch eine freiwillige Umlegung der geplanten Nutzung zugeführt werden.

Mahlberg, den 8. Juni 1988



Hehr, Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

25. Nov. 1988

Offenburg, den 03. JAN. 1989

Landratsamt Ortenaukreis

