

# B e g r ü n d u n g

## Zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Ortskernerweiterung"

### 1. Gründe für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

Mit Verfügung vom 14.4.1967 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 teilweise überplant. Im Stadtgebiet von Mahlberg besteht nach wie vor eine sehr große Nachfrage nach freistehenden Einzel- und Zweifamilienhäusern, sowie nach Bauplätzen für diese Vorhaben. Um die landwirtschaftlich genutzten Randgebiete der Stadt Mahlberg deshalb nicht in erheblichem Umfang baurechtlich überplanen zu müssen, hat die Stadt Mahlberg damit begonnen, ihre im Ortsetter liegenden Freiflächen einer optimalen baulichen Nutzung zuzuführen. Dabei wurde festgestellt, daß der jetzt neu überplante Bereich durch eine Erweiterung und Umplanung baulich wesentlich besser genutzt werden kann. 1967 wurden nur 11 Bauplätze eingeplant, während die jetzige Planung 17 Bauplätze ausweist.

### 2. Übergeordnete Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft - erfüllende Gemeinde Ettenheim - ist am Freitag, den 10.10.1980 genehmigt worden. Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### 3. Bestand im Planungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-  
erweiterung ist bisher teilweise bebaut und wird an-  
sonsten landwirtschaftlich genutzt (Ackerland, Gartenge-  
lände). Die bisherige Bebauung wurde bei der Überplanung  
berücksichtigt.

### 4. Erschließung

Die Verkehrserschließung folgt über die Blumenstraße, die nach  
einer Anregung der Polizeidirektion Offenburg als Ein-  
bahnstraße ausgewiesen wird und zwei Stichstraßen. Diese  
Ausweisung ist erforderlich, da dieses Erschließungsstraße  
aufgrund der vorhandenen Bebauung nur in einer Breite von  
4 m bis 5,50 m ausgebaut werden kann.

Der ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück selbst unter-  
zubringen. Vor den Garagen ist grundsätzlich ein Stauraum  
von 6 m vorzusehen. Öffentliche Parkplätze sind nicht vor-  
gesehen.

Die Wasserversorgung und die Entwässerung sowie die Energie-  
versorgung sind gesichert.

### 5. Kinderspielplätze

Auf die Ausweisung von Kinderspielplätzen in diesem Bau-  
gebiet wird aus folgenden Gründen verzichtet:

- a) Ein Kinderspielplatz für Kinder bis zu 6 Jahren befindet  
sich südlich des Baugebiets in einer Entfernung von  
ca. 100 m.
- b) Der Kinderspielplatz für die über 6 Jahre alten Jugend-  
lichen befindet sich bei der Turnhalle südlich dieses  
Baugebiets in einer Entfernung von ca. 200 m.

## 6. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es sind hier gemäß der vorhandenen Bebauung ein- und eineinhalbgeschossige Gebäude mit ausbaubarem Dachgeschoß vorgesehen. Um eine zu massive Bebauung zu verhindern, wurde die Grundflächenzahl auf 0,3, die Geschoßflächenzahl auf maximal 0,6 festgesetzt. Damit paßt sich die geplante Bebauung harmonisch in die Bebauung rund um das Baugebiet an.

## 7. Kostenschätzung

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

a) Straßen und Wegebau ca.	175.000	DM
b) Kanalisation ca.	75.000	DM
c) Wasserversorgung ca.	30.000	DM
d) Beleuchtung ca.	20.000	DM

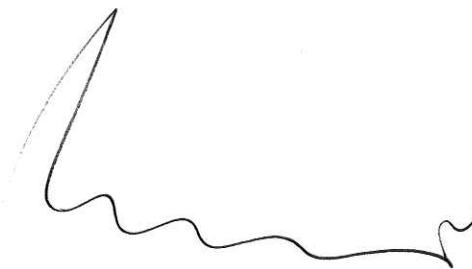
## 8. Finanzierung

Die Erschließungsmaßnahme soll im Rahmen des Haushaltsplans 1980 finanziert werden.

## 9. Folgeverfahren

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

Mahlberg, den 19. September 1980



Hehr, Bürgermeister

+ Bebauungsplan  
Anderungsplan genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung  
mit § 2 Abs. 1 der  
2. DVO der Landesregierung.

den 12. 1. 1981

Offenburg Landratsamt

— Baurechtsbehörde —  
In Vertretung



*Finer*