

---

# Stadt Mahlberg

## Bebauungsplan „Seeweg I“

### Begründung

---

#### *Inhalt:*

1. Allgemeines, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	Seite 2
2. Planinhalt und Festsetzungen	Seite 2
3. Örtliche Bauvorschriften	Seite 5
4. Kenndaten der Planung	Seite 6
Anhang 1 Schallimmissionsbetrachtung	

Mahlberg, den 15.10.1999  
Bürgermeisteramt

Benz  
Bürgermeister

Aufgestellt:  
Lauf, den 15.10.1999 Mü/vz/nh

**=ZiNK=**  
INGENIEURE

Postfach 44 77884 LAUF · Poststr. 1  
☎ 0 78 41 / 703 - 0 Fax 0 78 41 / 703 - 80

*Rücklauf*

## **1. Allgemeines, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Entlang dem Seeweg befinden sich zwischen den vorhandenen bebauten Wohngebieten am Rosengarten im Westen und Obere Matten am Fliederweg eine Baulücke. Diese war bisher als Fläche für Schulsportanlagen vorgesehen. Diese werden an dieser Stelle nicht mehr benötigt. Deshalb soll diese Fläche als Wohngebiet geplant werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es auf der vorhandenen freien Fläche eine geordnete Bebauung zu ermöglichen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Flächennutzungsplanes und ist in der geltenden Fassung als Wohngebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,6 ha. Es grenzt im Westen an das Wohngebiet mit dem Bebauungsplan „Rosengarten Seeweg“, im Osten an das Baugebiet mit dem Bebauungsplan „Obere Matten“. Die nördliche Grenze wird gebildet von einem Graben der auf der Gemarkungsgrenze zu Kippenheim verläuft. Auf der Kippenheimer Seite sind Ackerflächen. Die südliche Grenze bildet die Straße „Seeweg“.

Die künftigen Baulandflächen sind bisher als Wiese sowie als Garten genutzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt vom Seeweg aus mit einer Erschließungsstraße die an die vorhandene Stichstraße zum Rosengarten führt.

Der Bedarf an Baugrundstücken ist aufgrund einer entsprechend großen Warteliste für Grundstücksbewerber gegeben.

## **2. Planinhalt und Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Er soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Von den im WA allgemein zulässigen Nutzungen werden aufgrund des kleinen Gebietes und der engen verkehrlichen Erschließung die Nutzungen nach § 4, Absatz 2, Nr. 2 der BauNVO, da sind die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerkerbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden, sofern nach Lage, Größe oder Anzahl die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes gegeben ist. Die übrigen Ausnahmen sind nicht zugelassen.

Auf dem Grundstück Nr. 2539/1 ist eine landwirtschaftlich genutzte Scheuer vorhanden. Darin werden Geräte zur Bewirtschaftung von Rebflächen untergebracht. Das Gebäude wird bei der zukünftigen Bebauung nicht berücksichtigt.

Das Gelände um die vorhandene Scheune liegt nach Erschließung und Bebauung der angrenzenden Baugrundstücke ca. 0,4 - 0,9 m tiefer als die Nachbargrundstücke und die

Erschließungsstraße. Der geplante Regenwasser-Kanal liegt ca. 1,6 m unter OK Straße. Der Auslauf mündet in den offenen Graben am Nordende des Baugebietes. Das Gelände neben dem Graben liegt auf einer Höhe von ca. 163,7 m. Die Gelände- bzw. Fußbodenhöhe des vorhandenen Geräteschuppens liegt auf über 164 m, d.h. mindestens 0,3 m über dem Gelände neben dem Graben.

Somit ist erst bei extremen Niederschlägen ein Rückstau bis zum Schuppen nur in seltenen Ausnahmen zu erwarten. Neu zu bebauende Grundstücke sind auf Straßenhöhe anzulegen. Im übrigen ist eine ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung nach DIN 1986 gewährleistet.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschoszahl sowie die Gebäudehöhen bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse, die Wand- bzw. die Gesamthöhe in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung. Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der dabei zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption. Das bedeutet, daß die geplanten Gebäude an die vorhandene umgebende Bebauung angepaßt werden. So sind im Westen in der Nachbarschaft der vorhandenen Mehrfamilienhäuser höhere Gebäude zulässig oder gewünscht und im Osten zu den dort vorhandenen Gebäuden eine Bebauung mit maximal 2 Geschossen ausgewiesen, d.h. ein Vollgeschoß ist im Dachgeschoß.

## **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise ist eine offene Bauweise festgesetzt. Das Baugebiet wird aufgeteilt in Baugebiete mit nur Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser und Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppe. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen in Form von einzelnen Baufenstern festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile sind zulässig. Die Firstrichtungen sind hauptsächlich in Ost-West-Richtung vorgesehen, damit ist die Nutzung von Sonnenenergie möglich.

## **2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Höhenlage der Gebäude wird durch den hohen mittleren Grundwasserstand und die geplante Höhe der Erschließungsstraße bestimmt. Eine Sockelhöhe bis zu 1,0 m ist vorgesehen.

Bei der als Mindesthöhe von 165,00 m+NN festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe kann eine Unterkellerung erfolgen ohne den mittleren Grundwasserstand von 161,35 m+NN zu unterschreiten. Muss der höchstgemessene Grundwasserstand unterschritten werden, so ist das Kellergeschoss als wasserdichte Wanne auszuführen.

## **2.5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Die Garagen dürfen von der Straße aus gesehen die hintere Flucht der Baugrenzen nicht überschreiten. Dadurch werden die befestigten Flächen für Zufahrten begrenzt und die Räume im hinteren Grundstücksbereich ergeben durchgehende Grünzonen. Bei Ausnahmen sind gesonderte Flächen für Garagen ausgewiesen.

## **2.6 Verkehrsflächen**

Die gesamten Verkehrsflächen sind für gemischten Verkehr d.h. für Fahrzeuge und Fußgänger gemeinsam vorgesehen. Die Erschließungsstraße wird an den Seeweg als auch an die bereits hergestellte Stichstraße zum Rosengarten angeschlossen. Die Verkehrsflächen sind so konzipiert, daß sie für den im Gebiet aufkommenden Verkehr ausreichen. Die Breite von 5,5 m incl. Bordstein ist so bemessen, daß der Begegnungsverkehr PKW und LKW (Müllfahrzeug) unproblematisch ist. Um die Geschwindigkeit des Verkehrs zu bremsen sind Verengungen auf 4,5 m als verkehrsberuhigende Maßnahme vorgesehen. Im Anschluß an diese sind z.T. noch PKW-Stellplätze als Längsparkplätze vorgesehen. Zur Verbesserung des Fußgängerverkehrs ist ein Fußweg vom westlichen Teil des Neubaugebietes zum Seeweg geplant der bei 2,5 m Breite auch zum Radfahren geeignet ist.

Die Straßenlängsneigung kann nach einer kurzen Steigung vom Seeweg aus mit einem Gefälle von ca. 0,5 % bis zum Anschluß beim Rosengarten durchgeführt werden. Das geplante Straßenniveau liegt zwischen 0,5 m und 0,8 m über dem vorhandenen Gelände.

An der Verbindung der neuen Erschließungsstraße mit der Querspange zum Rosengarten wird die Straßenfläche zu einem zentralen Platz aufgeweitet. Durch entsprechende Gestaltung lässt sich daraus ein kleiner Aufenthaltsplatz realisieren.

## **2.7 Öffentliche Grünflächen**

Die zur Straßenverkehrsfläche zählenden kleinen Grünflächen, z.B. Baumscheiben, sind als Verkehrsgrün im Plan dargestellt.

An der Nordseite in der Mitte des Gebietes wird ein Kinderspielplatz angelegt. Er grenzt an den normalerweise trockenen Graben.

## **2.8 Ver- und Entsorgungsflächen**

Zur Ableitung des Oberflächenwassers ist eine Entlastungsleitung über den geplanten Spielplatz zum Graben notwendig. Dieser Graben dient im Bedarfsfall der Einleitung von Oberflächenwasser der angrenzenden Baugebiete als auch der nördlich angrenzenden Ackerflächen. Der Graben befindet sich auf den Grundstücken der Gemarkung Kippenheim. Der südliche Grabenrand verläuft aufgrund von Erosionen teilweise auf den Flächen des Baugebietes.

## **2.9 Flächen für Aufschüttungen**

Das gesamte Gebiet ist höhenmäßig an die Umgebung wie Seeweg und die östlich und westlich vorhandenen Baugebiete anzugleichen. Die geplanten Straßenhöhen geben das Niveau für die Baugrundstücke vor. Der Übergang zum vorhandenen Graben soll im Grünstreifen erfolgen und zwar als Böschung mit max. 1:2 Neigung. Mauern und ähnliches sind in diesem Bereich nicht zulässig, damit der Grabenraum im ökologischen Sinn erhalten bleibt.

## **2.10 Maßnahmen zum Schutz der Natur**

Bei einer Ortsbegehung Ende 1998 mit dem Vertreter des Amtes für Umweltschutz wurde ausdrücklich festgestellt, dass in diesem Gebiet Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind, da nichts auszugleichen ist. Außerdem erfolgen aufgrund der neuen Nutzung gegenüber dem bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe.

Dennoch wird dem Gebot der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Natur und Landschaft beim städtebaulichen Konzept Rechnung getragen durch:

- reduzierte Erschließung, Zuordnung der Garagen-Stellplätze zu den Erschließungsstraßen, wasserdurchlässige Beläge.
- Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße sowie auf privaten Grundstücken
- Pflanzstreifen entlang dem Entwässerungsgraben.

Damit ist § 1 a BauGB erfüllt.

## **2.11 Schutz vor Geräuschen**

Das Baugebiet wird im engeren sowie im weiteren Umkreis nur von Erschließungsstraßen tangiert. Deshalb sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Der auf Gemarkung Kippenheim vorhandene Bolzplatz befindet sich in einer ausreichenden Entfernung vom Gebietsrand, bei der sich keine die zulässigen Grenzen übersteigende Lärmimmissionen auf die Wohnbebauung auswirken (s. Anhang 1).

## **3. Örtliche Bauvorschriften**

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter Teil 2 des Textteiles getroffenen örtlichen Bauvorschriften (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung, Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedigungen) für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

### 3.1 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen bezüglich Dachform und Neigungen orientieren sich am Ortsbild. Es soll für jeden Baukörper die Nutzung von Solarenergie gewährleistet werden. Somit verbleibt dem Bauherrn genügend Spielraum für individuelle und ökologische Lösungen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen werden aus Gründen des Ortsbildes, auf eine harmonisch abgestimmte Gestaltung der einzelnen Baukörper Wert gelegt.

### 3.2 Stellplatzverpflichtung

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet sind aufgrund ihrer geringen Gesamtbreite sowie dem Einbau von Verkehrsgrün mit Straßenbäumen zur Verkehrsberuhigung mit Ausnahme der wenigen öffentlichen Stellplätze nicht zum Abstellen von Fahrzeugen geeignet. In der Stadt Mahlberg ist das ÖPNV-Angebot zu gering, um auf private Kraftfahrzeuge verzichten zu können.

Aus diesem Grunde werden in diesem Baugebiet die Anzahl der Stellplätze auf zwei pro Wohnung festgesetzt.

## 4. Kenndaten der Planung

### 4.1 Flächenverteilung

	ha	%
Gesamtfläche = Bruttobauland	1,621	100,00
Allgemeines Wohngebiet WA	1,313	81,00
Grünfläche/Gewässerschutzstreifen	0,063	3,89
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	0,047	2,90
Öffentliche Verkehrsfläche (incl. öff. Stellplätze)	0,198	12,21

## 4.2 Wohnungen und Einwohner

Gebäudeart	Nr. des Teil- gebietes	Anzahl	WE/Gebäude	WE
einschoss. Gebäude	1	4	1 - 2	ca. 6
zweigeschoss. Gebäude (I+D)	2	4	2	8
Hausgruppe bei 4 Reihenhäusern	3	1	4	4
zweigeschoss. Gebäude (max.)	4	9	2 - 3	22
zweigeschoss. Gebäude (zwingend)	5	3	3	9
				49 WE

### Wohnungsdichte

Bei ca. 50 Wohneinheiten (WE) errechnet sich eine Wohnungsdichte (Wohneinheiten/Hektar) von 31 bezogen auf das Bruttobauland.

### Siedlungsdichte

Bei einer Belegungsziffer von 3,0 Einwohner je WE errechnet sich eine Siedlungsdichte (Einwohner/Hektar) von 93.