

STADT M A H L B E R G
ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSPLAN "LACHENFELD OB DEM KIRCHWEG III" UND ÄNDERUNG DER
BEBAUUNGSPLÄNE "LACHENFELD OB DEM KIRCHWEG II" SOWIE "DARSBACH II"

B E G R Ü N D U N G gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der Nachfrage nach weiteren Bauplätzen für Ein- bis Zweifamilienhäuser Rechnung getragen werden. Da die vorhandenen Baugebiete bereits fast vollständig belegt sind, ist die Erschließung eines neuen Baugebiets dringend erforderlich.

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt ein Areal am südlichen Stadtrand von Mahlberg auf ebenem Gelände. Mit dem Baugebiet wird die zwischen den Baugebieten Lachenfeld II und Darsbach II bestehende Lücke geschlossen.

2.2 Einfügung in vorhandene Planungen

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan in seiner 6. Fortschreibung mit Genehmigung vom 02.02.87 ist das Plangebiet noch nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der 7. Fortschreibung, die sich bereits im Genehmigungsverfahren befindet, wird der Flächennutzungsplan jedoch entsprechend ergänzt. Damit ist nach dem derzeitigen Stand der Planungsarbeiten sichergestellt, daß gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird. Diese parallele Vorgehensweise ist notwendig, um den aktuellen Bauplatzbedarf möglichst rasch befriedigen zu können.

Der Geltungsbereich fügt sich ein in die überplanten Gebiete "Lachenfeld I und II" sowie "Darsbach II" und rundet die Bebauung des südlichen Stadtrands von Mahlberg ab.

Das Baugebiet fügt sich ebenfalls ein in den Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim. Der im Vorentwurf (April 1993) vorliegende Plan empfiehlt für das Baugebiet eine soweit wie mögliche Schonung der restlichen Obstbaumwiesen, was durch die aufgelockerte Bebauung und entsprechende grünordnerische Festsetzungen weitgehend erreicht werden kann.

3. PLANUNG

3.1. Bauliche Nutzung und Bebauungsstruktur

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Damit wird dem Nutzungscharakter der angrenzenden Baugebiete entsprochen.

In offener Bauweise werden überwiegend Einzel- und Doppelhäuser vorgeschrieben. Im inneren Planbereich ist im Zuge einer verdichteten Bauweise die Errichtung einer Hausgruppe geplant.

Eine Höhenbegrenzung erfolgt durch Festlegung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe. Daraus ergibt sich für den überwiegenden Teil des Plangebiets eine 1-geschossige Bauweise mit als Vollgeschoß ausbaubarem Dachgeschoß, im inneren Planbereich ist ein weiteres Vollgeschoß zulässig. Damit wird als planerische Zielsetzung die Abstufung der Gebäudehöhen zum Ortsrand hin erreicht.

Die zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen bewegen sich unterhalb der nach BauNVO möglichen Obergrenzen. Die relativ kleinen Baugrundstücke entsprechen dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, erfordern jedoch eine Grundflächenzahl von 0.4.

Wegen des im Gebiet anzutreffenden Grundwasserstandes wird die Höhenlage der Gebäude vorgeschrieben und damit den benachbarten Baugebieten angepaßt.

Zur Steuerung der Wohndichte wird für die einzelnen Wohntypen eine höchstzulässige Anzahl von Wohnungen festgelegt.

3.2 Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt durch Verlängerung der Erschließungsstraße aus dem Baugebiet Lachenfeld II und Anbindung an das Baugebiet Darsbach II. Die innere Erschließung im nördlichen Bereich erfolgt über eine verkehrsberuhigte Stichstraße. Nach Süden wird eine Erschließungsstraße bis an die Gebietsgrenze geführt, um entsprechend dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für Mahlberg zu einem späteren Zeitpunkt weitergeführt werden können.

Zusätzlich zu den befahrbaren Flächen sind Gehwege vorgesehen sowie entlang dem Kapuzinerbach am östlichen Planrand ein Geh- und Radweg.

Für den ruhenden Verkehr sind die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen. Darüberhinaus sind im öffentlichen Straßenraum sowie in den Grünanlagenbereichen insgesamt 26 öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets mit Wasser und Energie kann durch Erweiterung der bestehenden Netze gesichert werden.

Die Abwasserbeseiigung erfolgt im Trennsystem, wobei das Schmutzwasser dem Abwasserhauptsammler zugeführt wird, während das Regenwasser vom Kapuzinergraben aufgenommen wird.

3.4 Bauliche Gestaltung

Durch entsprechende baugestalterische Vorschriften, insbesondere in Bezug auf Form- und Farbgebung der Dächer, wird erreicht, daß sich die Neubebauung in das Ortsbild einfügt und die städtebaulich notwendige Geschlossenheit gerade hier im Ortsrandbereich gesichert ist.

3.5 Grünordnung

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebiets und zur Grüneinbindung in die Landschaft werden entsprechende Pflanzgebote festgesetzt. Dabei sollen bestehende Bäume nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Um die durch notwendige Erschließungsflächen und die Neubebauung nicht zu vermeidende Bodenversiegelung möglichst gering zu halten, werden für Hofbefestigungen, Garagen, Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässige Materialien vorgeschrieben.

Der Kapuzinergraben einschließlich seiner Randstreifen bleibt erhalten bzw. wird durch geeignete Bepflanzungs- und sonstige Maßnahmen in seiner Funktion noch verbessert.

Durch den Kinderspielplatz und die Eingrünung der Parkierungsflächen entstehen weitere Grün- und Freiflächenanteile.

Insgesamt kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplans mit seiner relativ lockeren Bebauung und sparsamen Erschließung ausreichend gesichert werden, daß die durch die anderweitig nicht mögliche Überbauung bedingte Veränderung der Landschaft im Sinne einer Beeinträchtigung als sehr gering einzustufen ist. Die grünordnerischen Festsetzungen sorgen dafür, daß neben der Erhaltung bestehender Obstbäume auch ein angemessener Ausgleich geschaffen wird für die verlorengelassenen Grünflächen.

4. ÄNDERUNGEN BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Lachenfeld ob dem Kirchweg III werden in den benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplänen Lachenfeld ob dem Kirchweg II und Darsbach II Änderungen notwendig, die Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans sind. Es handelt sich dabei lediglich um Änderungen im öffentlichen Bereich, die mit der verkehrlichen Anbindung des neuen Baugebiets zusammenhängen.

5. STÄDTEBAULICHE DATEN

Größe des Plangebiets	ca. 2,2 ha
Nettobaufläche	ca. 1,6 ha
Anzahl der geplanten Wohneinheiten	ca. 50-60

6. DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN

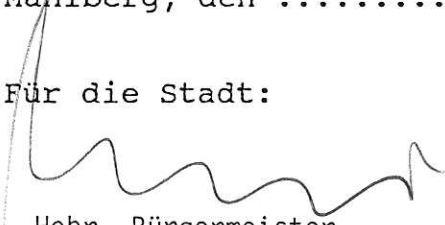
Zur Realisierung des Baugebiets ist eine Umlegung nach dem BauGB vorgesehen. Die voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten gliedern sich wie folgt:

Straßenbau	ca.	DM	500.000,--
Kanalisation	ca.	DM	300.000,--
Wasserversorgung	ca.	DM	150.000,--
Begrünung	ca.	DM	90.000,--

GESAMTKOSTEN	ca.	DM	1.040.000,--
--------------	-----	----	--------------

Mahlberg, den 19.07.1994

Für die Stadt:


Hehr, Bürgermeister