

B E G R Ü N D U N G

=====

Zum Bebauungsplan "Lachenfeld ob dem Kirchweg II"

1. Planungsabsichten

=====

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Die vorhandenen Baugebiete der Stadt Mahlberg sind fast vollständig bebaut. Es steht derzeit kein Baugebiet zur Verfügung, in dem bis zu 2-geschossige Bauten als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden können.

Die Nachfrage zur Errichtung derartiger Baueinheiten ist vorhanden, sodaß sich die Stadt Mahlberg zur Aufstellung des Bebauungsplans "Lachenfeld ob dem Kirchweg II" entschlossen hat.

1.2 Lage des Baugebiets

Das Baugebiet "Lachenfeld ob dem Kirchweg II" liegt an der südwestlichen Peripherie Mahlbergs. Mit diesem Baugebiet soll die Bebauung in diesem Bereich fortgeführt und abgerundet werden.

Das geplante Baugebiet befindet sich zur Zeit auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Mahlberg hat einen Flächennutzungsplan in der 6. Fortschreibung. Diese Fortschreibung, genehmigt am 2.2.1987 durch das Landratsamt Ortenaukreis, sieht die vorgesehene Wohnbebauung vor, sodaß der Bebauungsplan folgerichtig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

2. Planung
=====

2.1 Nähere Beschreibung des Plangebietes

Das Baugebiet ist flaches nicht geneigtes Gelände, welches zur Zeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt wird.

Mit dem Bebauungsplan "Lachenfeld ob dem Kirchweg I", genehmigt am 9. Juli 1986, wurde die Bebauung in diesem Bereich begonnen und soll nun mit dem Bebauungsplan "Lachenfeld ob dem Kirchweg II" folgerichtig fortgesetzt werden und vorläufig abgerundet werden. Dabei wird eine bauliche Fortentwicklung nach Süden und Südosten durch entsprechende Straßenplanung für die Zukunft offengelassen.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (auf WE) nach § 4 Bau-nutzungsverordnung ausgewiesen. Damit soll der vorhandene Charakter des bereits vorhandenen Ortskerns nördlich und westlich des geplanten Baugebiets abgerundet werden.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem Charakter der vorhandenen Bebauungen entlang der Kapuzinerstraße, wird für das vorliegende Planungsgebiet die zweigeschossige Bauweise festgelegt. An der Peripherie sind nur eingeschossige Wohngebäude mit ausbaubarem Dachgeschoß zulässig.

2.2.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl:

Die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der zulässigen Geschosshöhe und mit den Gestaltungsvorschriften über die Geschosse, bestimmt die tatsächliche Nutzung in diesem Gebiet.

Nordöstlich der HAUPTerschließungsstraße wurde für eine massivere Bebauung die Grundflächenzahl 0,4, südwestlich der HAUPTerschließungsstraße zur freien Landschaft hin die Grundflächenzahl 0,3 festgelegt.

Entsprechend diesen Vorgaben wurden die Geschossflächenzahlen zwischen 0,5 und 0,8 für die jeweiligen Teilbereiche festgesetzt.

2.2.3 Bauweise

Das Baugebiet ist in 9 unterschiedlich nutzbare Bereiche unterteilt entsprechend der Lage der Bauplätze ist Einzel- und Doppelhausbebauung, wobei im südwestlichen Bereich nur Einzelhausbebauung vorgesehen ist. Zu einer anderen Bauweise besteht in Mahlberg zur Zeit kein Bedarf.

2.4 Städtebauliche Gestaltung

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Die Firstrichtung, Baugrenzen und weiteren Festsetzungen können dem zeichnerischen Teil entnommen werden.

Für die Dachdeckung sind rote oder rotbraune Ziegel, so wie es dem Charakter der Stadt Mahlberg entspricht, zu verwenden.

Das Baugebiet rundet die Bebauung der Stadt Mahlberg nach Südwesten vorläufig ab. Durch eine entsprechende Straßenführung ist eine Erweiterung des Baugebiets nach Süden und Südwesten offengelassen.

2.5 Verkehr

2.5.1 Äußere Verkehrserschließung

Die Anbindung des Baugebiets an die äußeren Verkehrswege erfolgt über die Kapuzinerstraße und von dort in den Ortskern von Mahlberg hinein.

Über diese Kapuzinerstraße ist dieses Baugebiet auch an die K 5345 angeschlossen.

2.5.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über die Lachenfeldstraße, die nach Südwesten verlängert in einem Wendehammer endet. Eine Anbindung an die Kreisstraße ist nur über einen Fußweg vorgesehen. Das restliche Baugebiet ist über verkehrsberuhigte Stichstraßen an diese Lachenfeldstraße angebunden.

Damit soll erreicht werden, daß dieses Baugebiet nicht von Durchgangsverkehr belastet wird.

2.5.3 Parkplätze, Stellplätze

Garagen sind nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ansonsten sind sie ausgeschlossen.

Stellplätze ohne Überdachung sind auf dem ganzen Grundstück zulässig.

Dabei legen die Bebauungsvorschriften fest, daß für die erste Wohneinheit auf einem Grundstück zwei Stellplätze, für jede weitere Wohneinheit ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen ist.

Garagen mit senkrechter Zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen von dieser einen Mindestabstand von 6 m, im verkehrsberuhigten Bereich von 5 m haben.

2.6 Ver- und Entsorgung

2.6.1 Wasserversorgung

Nachdem die Stadt Mahlberg in den letzten Jahren umfangreiche Baumaßnahmen an der Wasserversorgungsanlage durchgeführt hat, ist die Wasserversorgung des Baugebiets in qualitativer und quantitativer Hinsicht sichergestellt.

2.6.2 Abwasserbeseitigung

An dem vorgesehene Baugebiet führt direkt ein Abwasserhauptsammler vorbei.

Beim Neubau der Brücke über den Kapuzinergraben wurden 1985 bereits entsprechende Kanäle mit in diesem Baubereich verlegt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser soll dem bereits erwähnten Abwasserhauptsammler zugeleitet werden, das Regenwasser dem Kapuzinergraben.

Das Schmutzwasser wird der Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbands "Südliche Ortenau" zur mechanisch, biologischen Reinigung zugeleitet.

2.6.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Gebiets mit elektrischer Energie erfolgt über ein Niederspannungskabelnetz.

Nach Auskunft des zuständigen EVU ist für das vorliegende Planungsgebiet die Energieversorgung gesichert.

Mitten im Baugebiet ist eine entsprechende Trafostation vorgesehen, die an die südlich des Baugebiets verlaufende 20 KV-Leitung angeschlossen wird. Für die Anbindung dieser Trafostation wurden im südwestlichen Bereich zwei Leitungsrechte für das Badenwerk vorgesehen.

3. Folgeeinrichtungen
=====

Die Erschließung des Baugebiets macht Erweiterungen oder Folge Neubauten nicht notwendig.

4. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten
=====

Straßenbau	ca.	500.000	DM
Kanalisation	ca.	350.000	DM
Wasserversorgung	ca.	170.000	DM
Straßenbeleuchtung	ca.	80.000	DM
Grenzregelung	ca.	60.000	DM

insgesamt: ca. 1.160.000 DM


=====

Die Erschließung des Baugebiets soll nach Rechtskraft des Bebauungsplans aus Haushaltsmitteln oder über die Kommunalfinanz durchgeführt werden.

6. Beabsichtigte Maßnahmen
=====

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschließung und Festlegung von Vorkaufsrechten bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden.

Mahlberg, den 02. Februar 1988



Hehr, Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

10. Mai 1988

Offenburg, den 13. JUNI 1988

Landratsamt Ortenaukreis

