

## B E G R Ü N D U N G

### Zur 4. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans

#### "H I N T E R   D E N   G Ä R T E N"

Mit dem Bebauungsplan "Hinter den Gärten", in Kraft getreten am 09.05.1984, wurde am Nordwestrand des Stadtteils Orschweier ein neues Baugebiet ausgewiesen. Dieses Baugebiet soll später nach Norden erweitert werden. Dazu ist eine ordnungsgemäße Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (K 5345) erforderlich, die über eine verbreiterte Hirtengasse erfolgen soll, wozu die Stadt das Grundstück Lgb. Nr. 114 erwerben konnte.

Die Stadt Mahlberg beabsichtigt im Rahmen einer Dorfentwicklungsmaßnahme den Ortskern des Stadtteils Orschweier neu zu gestalten und aufzuwerten. Insbesondere sollen dabei die infrastrukturellen Einrichtungen erweitert und neu geordnet werden, wobei gleichzeitig unerwünschte Nutzungen im Ortskern ausgeschlossen werden sollen. Da im Bereich zwischen der Sackgasse und der Hirtengasse Bestrebungen zur Nutzungsänderung vorhandener Gebäude erwogen werden, die den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt evtl. zuwider laufen, soll die zulässige Nutzungsart dieses Bereichs durch eine Erweiterung des Bebauungsplans "Hinter den Gärten" festgelegt werden.

Die Straßen und die Kanalisation sind im ganzen Bereich vorhanden. Es ist nicht zu erwarten, daß bei den festgesetzten Traufhöhen der höchstbekannte Grundwasserstand unterschritten wird. Eine Fesetzung einer Sockelmindesthöhe ist nicht möglich, da ein vorhandener Bebauungsplan nur geringfügig erweitert wird, der eine solche Fesetzung nicht enthält.

Sollte der höchstgemessene Grundwasserstand von 164,50 m + NN wieder Erwarten durch Kellergeschoßausbau unterschritten werden, ist ein wasserundurchlässiges Kellergeschoß in Wannenform vorgeschrieben. Bei Unterschreitung des mittleren Grundwasserstandes von 161,80 m + NN ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Der überplante Bereich ist voll erschlossen, über die zentrale Wasserversorgungsanlage mit Frischwasser versorgt und über ein vorhandenes Mischwasserkanalssystem entwässert. Änderungen sind bis auf die geänderte Straßenführung der Hirtengasse nicht erforderlich. Die Kosten für diese Änderungstrasse werden auf rd. 70.0000 DM geschätzt. Sie werden über den Haushaltsplan finanziert.

Altlasten sind in diesem Bereich nicht vorhanden, ebenfalls keine Gewerbebetriebe.

Mahlberg, den 13. Oktober 1992

A handwritten signature in dark ink, consisting of a series of connected loops and curves, typical of a cursive script.

Hehr, Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

**13. Okt. 1992**

Offenburg, den 25. NOV. 1992

Landratsamt Ortenaukreis



*[Handwritten signature]*