B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Darsbach III" im Gewann Darsbach der Stadt Mahlberg (Ortenaukreis)

I. Allgemeines

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist der steigende Bedarf an Wohngebäuden. Durch die teilweise Entkernung der Innenstadt, welche als Maßnahme aus dem "Städtebaulichen Rahmenplan" der Stadt Mahlberg beabsichtigt wird und zum Teil schon begonnen hat, muß ein entsprechender Ausgleich an Wohngebäuden geschaffen werden.

Das Baugebiet soll in erster Linie dem Wohnen dienen und ist dementsprechend,unter Berücksichtigung der gegebenen Verhältnisse, als"allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

Der Geltungsbereich liegt im südlichen Teil der Stadt und schließt direkt an ein bestehendes Neubaugebiet an.

II. Eingliederung in das städtebauliche Gesamtkonzept der Stadt

Im Flächennutzungsplan, genehmigt am 7. März 1966, sowie im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich als geplanes Wohngebiet ausgewiesen.

Die Bebauung soll als Abrundung des Ortes gesehen werden.

III. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie ist gesichert. Dementsprechende Versorgungsleitungen sind in der anschließenden Bergstraße bereits ausgebaut. Ebenfalls kann das Baugebiet an das bestehende Ortskanalnetz angeschlossen werden.

IV. Planinhalt

1. Verkehr

Eine bestehende Sammelstraße im nördlichen Bereich bildet die äußere Erschließung des Baugebietes.

Um einen möglichst ruhigen Wohnbereich zu schaffen, ist zur inneren Erschließung eine Wohnstraße, als Stichstraße mit Wendemöglichkeiten ausgewiesen.

Durch die Fußwege soll eine Trennung zwischen Fußgänger- und Fahrverkehr, sowie die Vermeidung langer Wegstrecken erreicht werden.

Die beiden Plätze im Bereich der inneren Erschließung bilden die Grundlage geordneter Parkverhältnisse, Wendemöglichkeit und sollen zur Verstärkung des Gemeinschaftslebens beitragen.

2. Bauliche Nutzung

Der Charakter der Bebauung ist den örtlichen Gegebenheiten angepaßt. Durch die eingeschossige Bauweise, sowie die Bindung an flachgeneigte Dächer, wird das Baugebiet harmonisch in das Ortsbild eingefügt.

Entsprechend dem Bedarf sind freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen.

Die Stellung der Gebäude, sowie die zulässige einseitige Grenzbebauung im süd-östlichen Teil des Geltungsbereiches, beruhen auf dem Gedanken der Auflockerung des Gebietes und Raumbildung durch Baukörper. Durch die Grenzbebauung können die Grundstücke optimaler genutzt werden.

3. Hof- und Garageneinfahrten

Damit die natürliche Wasserversickerung, aus ökologischer Sicht, soweit wie möglich gewahrt bleibt, dürfen für die Befestigung der Hof- und Garageneinfahrten nur wasserdurchlässiges Material verwendet werden.

4. Grünflächen

4.1 Kinderspielplatz

Die Anlage des Kinderspielplatzes ist sowohl für das geplante wie auch für das bestehende Neubaugebiet vorgesehen. Gründe für die Wahl der Lage waren die günstige Erschließung über den bereits bestehenden Wirtschaftsweg und die Trennung zum Wohngebiet um entstehende Lärmbelästigungen zu vermeiden.

4.2 Grünanlage

Zwischen der geplanten Bebauung und der Bundesstraße 3 soll als Schutzstreifen eine Grünanlage angelegt werden.

5. Pflanzgebot

Durch das Pflanzgebot soll erreicht werden, daß der Baumbestand erhalten bleibt und das Baugebiet zur freien Landschaft abgeschirmt wird. Ebenfalls wird dadurch die gesamte Anlage optisch und ökologisch aufgewertet.

6. Lärmschutzwall

Zum Schutze der auftretenden Lärmimmissionen an der B 3 wird entlang des Wirtschaftsweges ein Lärmschutzwall aufgeschüttet. Diese Art des Lärmschutzes wird aus landschaftlich und ökologischen Gesichtspunkten anderen Lärmschutzmaßnahmen vorgezogen.

Für die erste Reihe der Bebauung entlang der B 3 ist der Erdwall als Lärmschutz jedoch nicht ausreichend, der Planungsrichtpegel wird um 3 d B (A) überschritten.

Im "Zeichnerischen Teil" ist dieser Bereich als besondere Fläche ("Fläche mit besonderen baulichen Vorkehrungen") dargestellt.

Es wird vorgeschlagen in diesem Bereich die Gebäude mit entsprechenden Schallschutzfenstern zu errichten. (Siehe Schallgutachten!)

V. Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

Siehe beigefügte Tabelle!

VI. Kosten

Die Kosten, welche der Stadt Mahlberg durch den Bebauungsplan "Darsbach III" entstehen werden, setzen sich wie folgt zusammen:

Verkehrsfläche	DM	105.000.--
Wasserversorgung	DM	54.000.--
Kanalisation	DM	108.000.--
Beleuchtung	DM	30.000.--
Lärmschutzwall	DM	200.000.--
Nebenkosten	DM	35.000.--
Gesamtkosten	DM	532.000.--

VII. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die

Umlegung,
Grenzregelung,
Enteignung,
Erschließung,
Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes
für unbebaute Grundstücke

bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg,i.Br., den 23. 02. 78 ..... Stadt Mahlberg, den 23. 02. 78 .....

PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU
HUSSERL + FISCHER
GÜNTERSTALSTRASSE 32 ☎ 07 61 / 7 07 14
7800 FREIBURG IM BREISGAU

....

Der Planer Der Bürgermeister

STÄDTEBAULICHE GRUNDWERTE UND KENNZAHLEN

GEMEINDE: Stadt Mahlberg **BEB. PLAN:** "Darsbach III"

NR	FLÄCHENART	GRÖSSE ha	IN % VON BRUT. BAUL.	qm / EIN	EIN / ha	BEMERKUNGEN
1.0	GELTUNGSBEREICH	2,58				
1.1	ÜBERÖRTL. FLÄCHE					
1.2	BRUTTOBAULAND	2,01	100		3.1	Nr.1.0./.Nr.1.24
	ÄUSSERE VERKEHRSERSCHL	0,26				weg Bergstr.,Wirtsch.
	INNERE VERKEHRSERSCHLIES	0,15				
	SUMME VERKEHRSERSCHL.	0,41	20,4			
	GRÜNFLÄCHEN	0,34				
	SONSTIGE FLÄCHEN					
1.3	NETTOBAULAND	1,60	79,6			Nr.1.2./.Nr.1.24

NR.	FLÄCHENBESITZ	SUMME	% VON GELT.BER.	BEMERKUNGEN
2.0	ÖFFENTL. FLÄCHE	0,98	38	Grünfläche + Verkehrsfläche
2.1	PRIVATE FLÄCHE	1,60	62	

NR.	NUTZUNGSART DER BAUFLÄCHEN	GESAMTFL.	% VON NETTO BAULAND	WOHNEINHEITEN (WE)	BEMERKUNGEN
3.0	WR				
3.1	WA	1,60	100		
3.2	MD				
3.3	MI				
3.4	GE				
3.5	GI				
3.6	SO				

NR.	ART DER WOHNGEBÄUDE	ANZAHL	WE	% VON SUMME WE	EINWOHNER (EW)	BEMERKUNGEN
4.0	SUMME WOHNBAUTEN	21	21		63	3 EW/WE
4.1	EINFAM. HÄUSER FREIST.	21	21			
4.2	EINFAM.H. GEREIHT					
4.3	GESCHOSSBAU					

PLANUNGSBÜRO HUSSERL + FISCHER, FREIBURG

BEARBEITER: Kramer

DATUM: 2.12.77