

„Bebauungsplan“ IM MESSMERSGRUND, 1. Änderung und Erweiterung

Stadtteil Reichenbach

Begründung

1. Allgemeines

1.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.
Im wesentlichen wird der Bebauungsplan begrenzt:

im Norden - durch den Kapellenweg

im Osten - durch eine parallel im Abstand von ca. 30 m östlich
zur Straße Im Meßmersgrund verlaufende Linie

im Süden - durch den auf Flurstück Nr. 607 verlaufenden Feldweg
(einschließlich)

im Westen - durch die Straße Im Meßmersgrund.

Darüber hinaus werden für das vorgesehene Regenrückhaltebecken
größere Flächen der Flurstücke Nr. 653 bis 655 in Anspruch
genommen. Die Flurstücke Nr. 1144 und 1156 werden durch den
geplanten Hochwasser-Abflußschutz geringfügig tangiert.

1.2 Anlaß und Erfordernis der Planaufstellung

Im Baugebiet Meßmersgrund sind für größere Zuflüsse aus den
Außengebieten keine ausreichenden Vorflutmöglichkeiten vorhanden.
Bei starken, anhaltenden Niederschlägen kommt es deshalb zu
Überschwemmungen, wie z.B. im Mai 1978.

Durch den Bau eines Rückhaltebeckens soll das 50-jährliche
Hochwasser beherrscht werden. Der Bebauungsplan soll die plan-
rechtliche Grundlage hierfür schaffen. Gleichzeitig soll das
bestehende Baugebiet um eine Zeile nach Osten erweitert werden.

1.3 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr/Schwarz-
wald - Kippenheim vom 11.4.1978 mit Änderung vom 13.10.1984
wird z.Zt. einer 3. Änderung unterzogen. Die Festsetzungen
des Bebauungsplanes sind aus den künftigen Darstellungen des
Flächennutzungsplanes entwickelt. Darin wird das Baugebiet
Meßmersgrund im Bereich der vorhandenen östlichen Erschließungs-
straße um eine Bauzeile nach Osten erweitert. Gleichzeitig wird

diese Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Bei einer späteren Neuabgrenzung wird hierfür dem Landschaftsschutzgebiet eine Ersatzfläche zugeschlagen.

2. Bebauung

2.1 Einordnung, Lage des Gebietes

Das Baugebiet liegt im östlichen Teil des Stadtteiles Lahr-Reichenbach. Es ist geprägt durch die vorhandene Wohnbebauung, die in den Randbereichen den Ortsrand des Stadtteiles darstellen.

2.2 Städtebauliche Gestaltung

Das vorhandene Wohngebiet ist geprägt durch eine offene Bauweise mit freistehenden 1 - 2 Familienhäusern, die zur Hangseite hin meist 2-geschossig sind.

Die planrechtlichen Festsetzungen für die Erweiterungsfläche lassen individuelle Lösungen für die Stellung und Ausbildung der Baukörper zu.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die nach der BauNVO zulässigen Höchstwerte werden unterschritten, um innerhalb der überbaubaren Fläche keine unverhältnismäßig großen Baukörper entstehen zu lassen.

2.4 Bauweise

Die offene Bauweise des vorhandenen Baugebietes wird auch für die Erweiterungsfläche beibehalten.

3. Verkehr

Die Baugrundstücke sind durch die Straße Im Meßmersgrund bereits erschlossen. Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke konnten bisher von der Straße Im Meßmersgrund angefahren werden. Die Erschließung dieser Grundstücke ist, sofern eine Erschließung von der Ostseite nicht möglich ist, über einen Wirtschaftsweg vom Kapellenweg aus vorgesehen.

4. Ver- und Entsorgung

Die zusätzlichen Baugrundstücke können an das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen werden.

5. Folgeeinrichtungen

Der Bebauungsplan erfordert keine neuen Folgeeinrichtungen, da infrastrukturelle Einrichtungen ausreichend vorhanden sind.

6. Einbindung in die Landschaft

Zur landschaftsgemäßen Einbindung des Neubaugebietes im Anschluß

an das Landschaftsschutzgebiet wird die im Gemarkungsbereich vorhandene Streuobststruktur in die Baugebietserweiterung aufgenommen. An der Ostseite der Baugrundstücke zum Landschaftsschutzgebiet hin ist je Baugrundstück ein hochstämmiger Obstbaum (oder auch Laubbaum) zu pflanzen.

An der Nord- und Südseite der Bauzeile sind flächenhafte Schutzpflanzungen vorgesehen.

7. Regenrückhaltebecken

Im Baugebiet Meßmersgrund sind für größere Zuflüsse aus Außengebieten keine ausreichenden Vorflutmöglichkeiten vorhanden. Bei starken, anhaltenden Niederschlägen kommt es deshalb zu Überschwemmungen. Durch das vorgesehene Regenrückhaltebecken (Beckenvolumen 1.570 cbm) kann das 50-jährige Hochwasser beherrscht werden. Bei außergewöhnlichem Stauziel, also bei laufender Hochwasserentlastung durch den Grundablaß in die Kanalisation und gleichzeitigem Überströmen der Dammkrone im Bereich des Streichwehres kann etwa ein 90-jähriges Hochwasser gespeichert werden.

Das Speichervolumen wird durch Geländevertiefung bis ca. 1,0 m und durch Aufstau um ca. 0,8 m über bestehendem Gelände erreicht. Es ist eine unterschiedlich stark geneigte Beckensohle vorgesehen, die mit ebenfalls unterschiedlich geneigten Böschungen an das bergseitige Gelände anschließt. So wird das leere Becken wie eine natürliche Fortsetzung des bestehenden Geländes wirken. Der Abschlußdamm wird an der höchsten Stelle ca. 2,4 m über der neuen Beckensohle stehen.

Als Hochwasserentlastung des geplanten Beckens ist ein überströmbarer Dammbereich vorgesehen. Von dort aus wird ein geplanter Weg in der Funktion einer Schußrinne das nur selten zur Entlastung gelangende Wasser (T 50 Jahre) zur vorhandenen Geländemulde zwischen der bestehenden Bebauung weiterleiten.

8. Besondere Maßnahmen

Bei der Baugrubenherstellung für die Wohnhäuser nahe des Dammes sind Fragen der Grundbruchsicherheit u.ä. zu berücksichtigen. Für die Baugruben der geplanten Häuser wird vorgegeben, daß nur ein Untergeschoß unter den vorgenannten Erdgeschoßfußbodenhöhen angeordnet wird und ein Böschungswinkel von 30 ° bis vor den Dammfuß eingehalten wird.

Auf der Luftseite des Dammes ist eine großflächige Aufschüttung bis zur Straße Im Meßmersgrund vorgesehen, um bei Überströmung des Beckens das Wasser in der Schußrinne zu führen. Für die Auffüllung sind die im Plan festgesetzten Höhen maßgebend.

9. Kosten, Finanzierung und Bezuschussung

Die Kosten für das Regenrückhaltebecken werden auf DM 150.000,-- brutto geschätzt.

Zusätzlich erforderliche Maßnahmen, die sich aus dem noch durchzuführenden Wasserrechtsverfahren ergeben könnten, wurden nicht berücksichtigt.

Haushaltsmittel stehen bisher nicht bereit.

Zuschüsse sind nicht zu erwarten.

10. Städtebauliche Daten

	ha	%
Reines Wohngebiet (WR)	0,46	39
Nettobauland	0,46	39
Verkehrsflächen	0,04	3,4
Bruttobauland	0,5	42,4
Regenrückhaltebecken	0,68	57,6
Plangebietsgröße	1,18	100

11. Maßnahmen zum Planvollzug

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Grundstücksumlegung, Enteignung, Grenzregelung und Erschließung bilden, soweit diese Maßnahmen für seinen Vollzug erforderlich werden.



(Kasch)
Stadtobervermessungsamtmann