

S T A D T L A H R

Bebauungsplan SCHADLOHN - OST

Begründung:

1) Planbereich (siehe Übersichtslageplan)

Das Plangebiet liegt im Gewinn Schadlohn (oberhalb der ehemaligen Lehmgrube Schandelmeyer) und umfaßt ganz oder teilweise die Grundstücke Lgb.Nr. 5614/1, 5614/2, 5614/7, 5614/38, 5623 - 5625, 5627, 5629, 5632 - 5634, 5636 - 5641, 5643, 5647/1, 5647 - 5651, 5653, 5654, 5655, 5656 und 5681/1.

2) Allgemeine Ziele

Der Flächennutzungsplan weist für das Gewinn Schadlohn eine begrenzte Wohnbaufläche aus. Zur Abrundung der Wohnbebauung wurden die Planbereiche 3 bis 5, die im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind, in die Wohnbebauung mit einbezogen. Die geplante Erschließungsstraße "A" wird dadurch wirtschaftlicher. Bei der 4. Änderung zum Flächennutzungsplan ist die Nutzungsänderung zu berücksichtigen. Anlaß für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist der Antrag eines Grundstückseigentümers, der im Besitz eines großen Teiles der Fläche ist, und die Tatsache, daß zwei Grundstücke bereits bebaut sind. Mit dem vorliegenden Plan können zu den bestehenden Baumöglichkeiten noch zusätzlich 22 Baumöglichkeiten nachgewiesen und festgestellt werden.

Entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung und dem anschließenden Baugebiet wird der Bereich als Reines Wohngebiet für überwiegend freistehende Einzelhäuser mit jeweils höchstens zwei Wohnungen festgesetzt. Soweit die natürliche Geländeneigung nicht wesentlich verändert wird, kann talseitig ein freistehendes Untergeschoß zugelassen werden. Südlich der Erschließungsstraße "A" sieht der Plan in Anpassung an die bestehende Bebauung entlang der Heidenburgstraße drei Häuser in Kettenbauweise vor. Östlich daran, auf dem ehemaligen Auffüllgelände, schließen sich zwei Baumöglichkeiten für freistehende 1-geschossige Häuser an. Für diese beiden Häuser hat der Grundstückseigentümer vor einer Oberbauung durch Bodenuntersuchungen die Tragfähigkeit des Baugrundes nachzuweisen. Weiterhin sind 7 Terrassenhäuser nordöstlich des Kinderspielplatzes vorgesehen.

Auf einer ca. 2,8 ha großen Wohnbaufläche werden somit zu der bereits vorhandenen Bebauung folgende Baumöglichkeiten ausgewiesen:

12 freistehende 1-2-Familienwohnhäuser mit insges.	24 WE
1 Hausgruppe mit 3 Häusereinheiten mit insges.	3 WE
2 Terrassenhausgruppen mit 7 Hauseinheiten	7 WE

insgesamt 34 WE
=====

Die Wohndichte dieses Baugebietes liegt damit bei ca. 41 Einwohner pro ha.

○

147

○

3) Verkehrerschließung:

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine ca. 400 m lange, 7,5 m breite Stichstraße (Planstraße "A" - 5,5 m Fahrbahn, 1,5 m Gehweg, 0,5 m Schrammbord) von der Fichtestraße aus. An ihrem Ende ist im Bereich des Feldweges Lgb.Nr. 5614/7 eine Wendeplatte vorgesehen. Für die Fußgänger und für Ausnahmefälle (Feuerwehr, Müllabfuhr, Straßenreinigung u.a.) ist über den Feldweg Lgb.Nr. 5614/7 auch ein Anschluß an die Kantstraße möglich.

Die Zufahrt (Planstraße "B") zu den Terrassenhäusern erfolgt von der Fichtestraße aus über die öffentliche Verkehrsfläche Grundstück Lgb.Nr. 5627/4.

Der Kinderspielplatz wird für die Bewohner des geplanten Baugebietes und für die Anwohner im Bereich Heidenburgstraße über einen 2 m breiten Fußweg zu erreichen sein. Eine Fußwegverbindung ist auch von der Stichstraße zum Randweg vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr weist der Plan im Bereich des jetzigen Auffüllplatzes einen kleinen Wanderparkplatz für 5 Pkw aus.

4) Ver- und Entsorgung:

-Wasserversorgung

Aufgrund der Höhenlage des Baugebietes ist eine Druckerhöhungsanlage erforderlich. Über diese Druckerhöhungsanlage kann das Baugebiet aus dem Hochbehälter Burghard versorgt werden.

-Gasversorgung

Das Baugebiet kann ohne Schwierigkeiten an die bestehende Gasversorgung angeschlossen werden.

-Entwässerung

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Mischsystem über die bestehende Leitung in der Fichtestraße zur Sammelkläranlage Lahr. Da die Leitung in der Fichtestraße zu schwach dimensioniert ist, muß diese Leitung bei Anschluß des geplanten Baugebietes bis zur Feuerwehrstraße ausgetauscht werden.

5) Rekultivierung:

Im Bereich der Lehmgrube sind starke Steilabbrüche bis über 10 m vorhanden. Aus Sicherheitsgründen muß in diesem Bereich durch Auffüllungen und Anlegen von Böschungen das Gelände neu modelliert werden. Die Kosten hierfür hat der derzeitige Grundstückseigentümer zu tragen.

6) Kosten:

Die Kosten, die der öffentlichen Hand im Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, betragen nach überschläglicher Ermittlung (ohne Berücksichtigung von Erschließungsbeiträgen):

Erschließungsstraße "A"

-Straßenbaukosten	ca. DM 450.000,--	
-Kanalisation	ca. DM 150.000,--	
-Grunderwerb/Vermessung	ca. DM 41.400,--	
-Beleuchtung	ca. DM 15.000,--	ca. DM 656.400,--
		=====

Erschließungsstraße "B"

-Straßenbaukosten	ca. DM 29.000,--	
-Kanalisation	ca. DM 14.000,--	
-Grunderwerb/Vermessung	ca. DM 9.600,--	
-Beleuchtung	ca. DM 2.000,--	ca. DM 54.600,--
		=====

Sonstige Kosten (nicht umlegungsfähig)

-Waldparkplatz	ca. DM 5.000,--	
-Wasserversorgung (einschl. Pumpstation)	ca. DM 160.000,--	
-Gasversorgung	ca. DM 30.000,--	
-Umbau der bestehenden Kanalisation (Fichtestr.)	ca. DM 100.000,--	ca. DM 295.000,--
		=====

Die Belastung mit öffentlich-rechtlichen Beiträgen (Erschließungsbeitrag, Entwässerungs- und Wasserversorgungsbeitrag) für die Grundstücke im Bereich der Erschließungsstraße "A" dürften voraussichtlich unter DM 40,-- /m² Grundstücksfläche (bei heutigem Preisniveau) liegen.

7) Maßnahmen zum Planvollzug:

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Grundstücksumlegung, Ent-eignung, Grenzregelung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vor-kaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, soweit diese Maßnahmen in seinem Vollzug erforderlich werden.

Lahr, den 12.01.1981

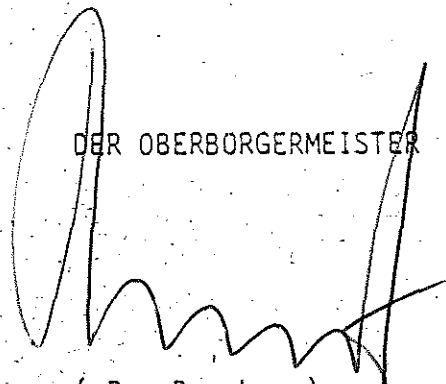
STADTPLANUNGSAMT

Im Auftrag:



(Dr.-Ing. Kugler)
Stadtbaudirektor

DER OBERBÜRGERMEISTER



(Dr. Brucker)

