

S T A D T L A H R

Bebauungsplan IM MESSMERSGRUND

Stadtteil Reichenbach

B e g r ü n d u n g

Allgemeines

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung weiteren, dringend benötigten Baulandes im Stadtteil Reichenbach getroffen.

Die früher selbständige Gemeinde Reichenbach hatte für einen Teilbereich bereits den Entwurf eines Bebauungsplanes aufgestellt, der jedoch hinsichtlich der Verkehrserschließung einer Überarbeitung und zugleich einer räumlichen Ausweitung bedurfte.

Entlang der Burgstraße und der Heubühlstraße besteht eine teilweise Bebauung, geregelt durch die Bebauungspläne "Am Burgweg" 1. und 2. Teil, sowie den Ortsbebauungsplan. Die Festsetzungen für diese Gebiete werden für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben.

Der Bebauungsplan steht in Übereinstimmung mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes für das Gesamtgebiet der Stadt Lahr.

Erschließung

Zur äußeren Verkehrserschließung des Plangebietes ist ein leistungsfähiger Ausbau der Burgstraße in südlicher Richtung mit verkehrsgerechtem Anschluß an die Reichenbacher Hauptstraße (B 415) erforderlich; ein weiterer Anschluß besteht nach Norden zur Gereutertalstraße, der jedoch aufgrund der topographischen Gegebenheiten (Geländeeinschnitt) nur beschränkt für Ein-Richtungsverkehr ausbaufähig ist. Die Festsetzung der inneren Erschließung erfolgt entsprechend den Erfordernissen der Bebauung in Ergänzung bzw. teilweisen Verbreiterung der bestehenden Straßenanlagen. Südlich der Burgstraße ist dabei zugleich eine später mögliche Erweiterung des Baugebietes berücksichtigt. Die bereits bestehenden Baugebiete sind an die vorhandenen Leitungsnetze

für Wasser- und Stromversorgung angeschlossen. Für die Wasserbedarfsdeckung wird im Jahre 1973 eine neue Quelle mit ca. 2 l/sec. erschlossen, ausgebaut und an das Versorgungsnetz angeschlossen.

Die Entwässerung erfolgt gegenwärtig über Hauskläranlagen mit gesammelter Ableitung zum Gereutertalbach. Bei der weiteren Gebietserschließung wird nach Maßgabe einer angeordneten Überprüfung des Gesamtentwässerungsprojektes für den Stadtteil Reichenbach ein neues Kanalnetz ausgelegt und an das Hauptentwässerungssystem angeschlossen.

Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet wird in 3 Nutzungsbereiche i.S. der Baunutzungsverordnung gegliedert:

Dorfgebiet - Die noch z.Zt. von landwirtschaftlichen Betrieben durchsetzten und gemischt genutzten Bereiche an der Alten Landstraße am westlichen Gebietsrand.

Allgemeines Wohngebiet - Die daran nach Osten angrenzenden Baugebiete mit überwiegend vorgesehener Doppelhausbebauung als Überleitung zum reinen Wohngebiet.

Reines Wohngebiet - Der gesamte übrige Planbereich wird dem Bedarf und dem bereits vorhandenen Baubestand entsprechend ausschließlich für eine 1-geschössige Einzelhausbebauung (ggfs. mit Untergeschoßausbau) festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht im allgemeinen der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung.

Im Planbereich sind öffentliche Einrichtungen (Kindergarten, Kinderspielplätze, größere Grünanlagen u.a.) nicht erforderlich, da diese in den angrenzenden Baugebieten vorhanden bzw. vorgesehen sind.

Mit der im Plan festgesetzten Pflanzbindung sollen die vorhandenen Bäume und Sträucher am Kapellenweg mit Rücksicht auf das Landschaftsbild erhalten werden. Teilweise dient diese vorhandene Bepflanzung auch als Sichtschutz gegen den nördlich angrenzenden Friedhof.

Flächengliederung

Gesamtfläche des Plangebiets 8,33 ha

1. Reines Wohngebiet	4,75 ha	57,0 %
2. Allgemeines Wohngebiet	1,23 ha	14,8 %
3. Dorfgebiet	0,53 ha	6,4 %
4. Grünfläche	0,06 ha	0,7 %
5. Öffentl. Straße und Wege, Parkplatz	1,76 ha	21,1 %

Kosten

Die Kosten, die der Stadt im Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehen, betragen nach überschlägiger Ermittlung (ohne Berücksichtigung von Erschließungsbeiträgen)

Öffentliche Verkehrsflächen

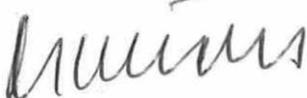
Grunderwerb einschl. Vermessung	300.000,--DM
Baukosten einschl. Beleuchtung	350.000,--DM
Grünfläche	10.000,--DM
Wasserversorgung	80.000,--DM
Entwässerung	600.000,--DM

Maßnahmen zum Planvollzug

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Grundstücksumlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, soweit diese Maßnahmen in seinem Vollzug erforderlich werden.

Lahr, den 28. JAN. 1974

Stadtbauamt



(Dr.-Ing. Kugler)
Stadtbaudirektor

Der Oberbürgermeister



(Dr. Brucker)

