

Bebauungsplan FICHTESTRASSE - 1. Planänderung und Ergänzung

B e g r ü n d u n g

Anlass der Planänderung und -ergänzung, Art und Mass der baulichen Nutzung, Erschliessung

Mit dem Plan wird der im Jahre 1960 für die Gebietsteile beiderseits der Fichtestrasse festgestellte Bebauungsplan im Bereich zwischen dem östlichen Teilstück der Heidenburgstrasse und dem Weg Lgb. Nr. 5654 geändert und ergänzt. Veranlassung für diese Planmassnahme ist der von privater Seite beabsichtigte Bau von 5 Einfamilienwohnhäusern auf den Grundstücken Lgb. Nr. 5655, 5658, 5660 und 5667 südlich des bezeichneten Weges. Damit und mit der gleichzeitigen Einbeziehung der bebauten Grundstücke Lgb. Nr. 5667 und 5667/1 wird z. T. über die bislang festgelegte Baugebietsgrenze hinausgegriffen (Planergänzung), und die von der Heidenburgstrasse nach Norden ausgewiesene Erschliessungsstrasse bedarf einer Verlängerung in östlicher Richtung (Planänderung). Die Ausweitung des Plangebiets steht in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan. Die Planänderung hat ausserdem einzelne Korrekturen der bisherigen Festsetzungen im Bereich der bestehenden Bebauung an der Heidenburgstrasse und Fichtestrasse zum Inhalt: Geschlossene Bauweise, Aufzonung auf 3 Geschosse an der Fichtestrasse, Abgrenzung der überbaubaren Flächen, Neufestsetzung des Masses der baulichen Nutzung und Anordnung der Garagen.

Mit der Bestimmung des Planänderungs- und -ergänzungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet gemäss Baunutzungsverordnung wird die bisherige Festsetzung dem Sinne nach übernommen. Die bestehende Nutzung des neu einbezogenen Grundstücks Lgb. Nr. 5667/1 (Autowerkstätte) gilt dabei als Ausnahme gemäss § 4 Abs. 3 Ziff. 2 der Baunutzungsverordnung.

Das im Plan festgesetzte zulässige Mass der baulichen Nutzung entspricht den dargestellten Möglichkeiten der Neubebauung bzw. der Ergänzung oder Erneuerung vorhandener Bausubstanzen.

Der Weg Lgb. Nr. 5654 wird nur auf eine Länge von ca. 50 m ab Einmündung in die Fichtestrasse zur Erschliessung der im Plan ausgewiesenen Bebauung herangezogen; sein weiterer Ausbau ist erst auf längere Sicht (als Zufahrt zu einem noch möglichen künftigen Baubereich ausserhalb des Plangebietes) vorgesehen.

Kosten

Die Kosten für die Herstellung der geplanten öffentlichen Erschliessungsanlagen betragen nach überschlägiger Ermittlung - ohne Berücksichtigung der Rückerhebung von Erschliessungsbeiträgen

1) für die alsbald durchzuführenden Massnahmen:

Grunderwerb	40.000,--	DM
Strassen- und Wegebau	65.000,--	DM
Entwässerung	15.000,--	DM
Wasser- und Gasversorgung	30.000,--	DM
Stromversorgung und Beleuchtung	35.000,--	DM
Vermessung	3.000,--	DM
	<u>188.000,--</u>	DM

2) für den weiteren Ausbau des Weges Lgb. Nr. 5654

pauschal ca.147.000,-- DM

Die Fichtestrasse und die Heidenburgstrasse sind voll ausgebaut; zusätzliche Kosten fallen nicht an.

Massnahmen zum Planvollzug

Der Bebauungsplan (Planänderung und -ergänzung) soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschliessung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, soweit diese Massnahmen in seinem Vollzug erforderlich werden.

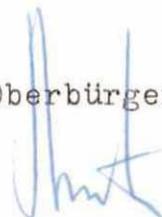
Lahr, den 2. 2. 1970

Stadtplanung



(Steurer)
Stadtoberbaurat

Der Oberbürgermeister



(Dr.Brucker)