



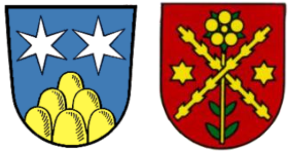
Stadt Mahlberg – OT Orschweier

Bebauungsplan „Orschweier-Nord“



Bebauungsplan „Orschweier-Nord“

Informationsveranstaltung am
13.03.2017



Übersicht

1. Bebauungsplan
2. Schallschutz
3. Straßenplanung
4. Entwässerung
5. Grünordnung

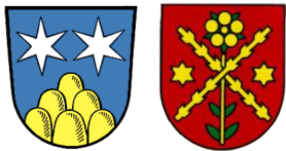


Stadt Mahlberg – OT Orschweier

Bebauungsplan „Orschweier-Nord“

1. Bebauungsplan: Übersicht

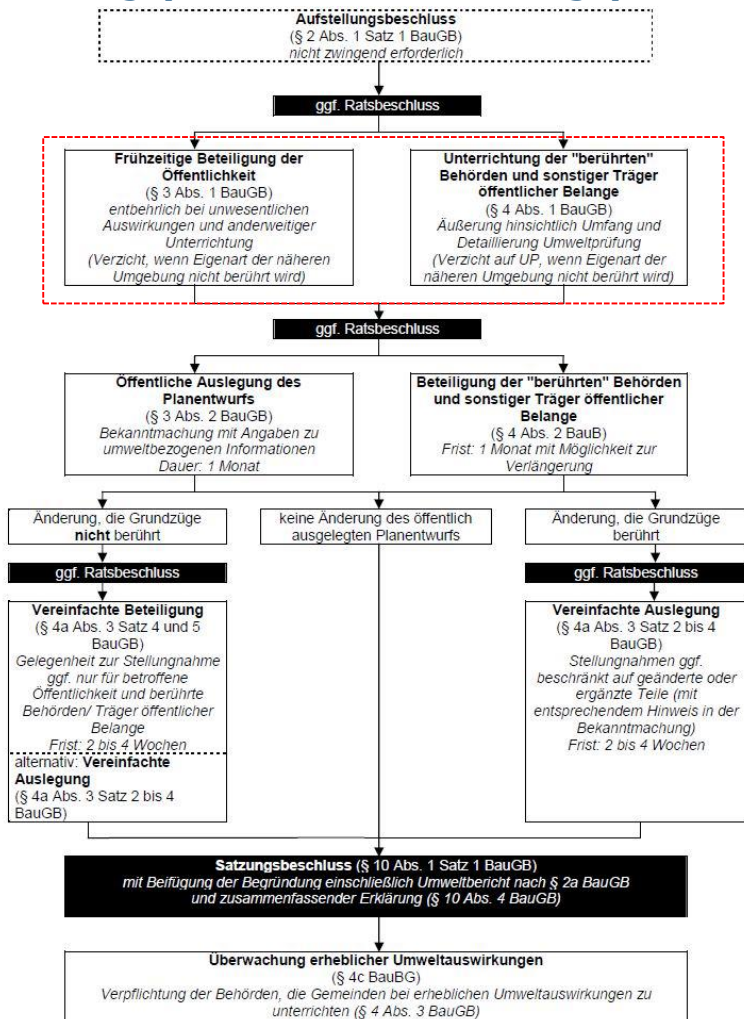




Stadt Mahlberg – OT Orschweier

Bebauungsplan „Orschweier-Nord“

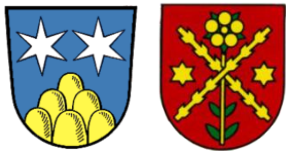
1. Bebauungsplan: Ablauf Bebauungsplan-Verfahren



28.01.2016

31.01.2017 / 13.02.2017

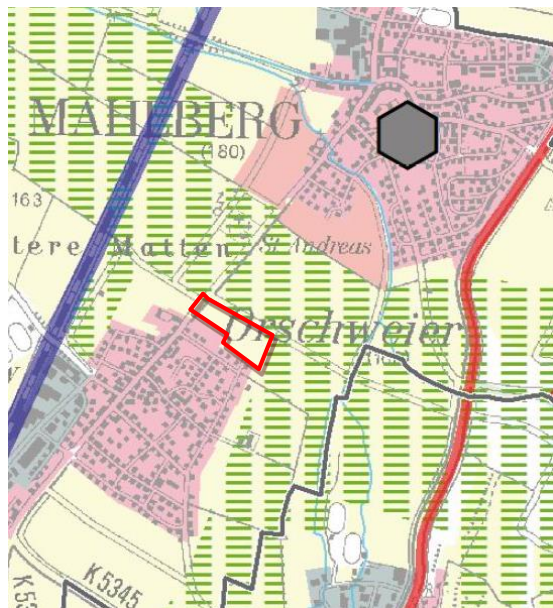
13.03.2017



Stadt Mahlberg – OT Orschweier

Bebauungsplan „Orschweier-Nord“

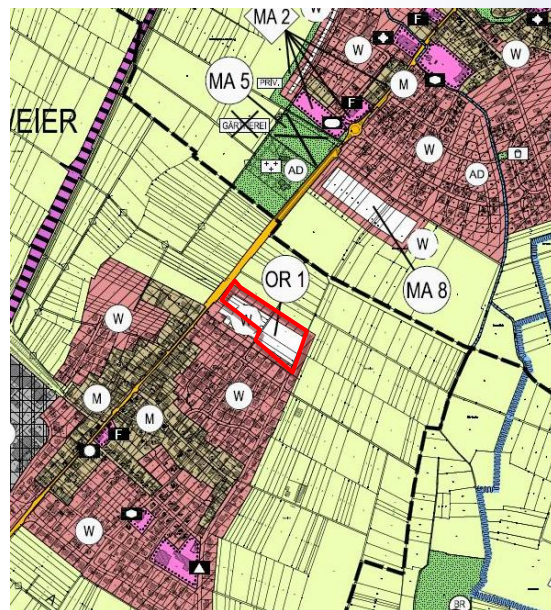
1. Bebauungsplan: Vorgaben



Regionalplan Südlicher Oberrhein

landwirtschaftlich genutzte Fläche
Regionaler Grünzug nördlich und
östlich des Plangebiets

→ **B-Plan entspricht Zielen der
Raumordnung**



FNP VG „Ettenheim“

Planbereich = Wohnbaufläche (W)
geplant ist Allgemeines Wohngebiet
mit geringfügiger Überschreitung
Fläche

→ **B-Plan entwickelt sich aus FNP
keine Genehmigung durch LRA
erforderlich**



Schutzgebiete

keine NSG, LSG, keine Biotope
Keine FFH- und SPA-Gebiete
CEF-Maßnahmen für Feldsperling
und Star erforderlich

→ **keine artenschutzrechtlichen
Verbote, B-Plan umsetzbar**



Stadt Mahlberg – OT Orschweier

Bebauungsplan „Orschweier-Nord“

1. Bebauungsplan: Vorgaben



Hochwassergefahrenkarte

Hqextrem, aber kein HQ100!

→ Wasserhaushaltsgesetz steht
B-Plan nicht entgegen



Stadt Mahlberg – OT Orschweier

Bebauungsplan „Orschweier-Nord“

1. Bebauungsplan: Bestandsbilder



Blick von Norden (Rebweg) über das Plangebiet zum bisherigen Ortsrand



Stadt Mahlberg – OT Orschweier

Bebauungsplan „Orschweier-Nord“

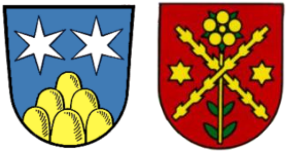
1. Bebauungsplan: Bestandsbilder



Bachstraße nach Westen



Vorgesehener Anschluss Plangebiet

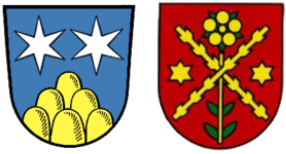


Stadt Mahlberg – OT Orschweier

Bebauungsplan „Orschweier-Nord“

1. Bebauungsplan: Angrenzende Bebauungspläne

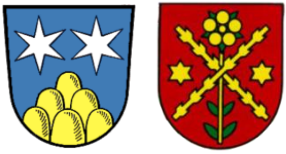




Stadt Mahlberg – OT Orschweier Bebauungsplan „Orschweier-Nord“

1. Bebauungsplan: Angrenzende Bebauungspläne

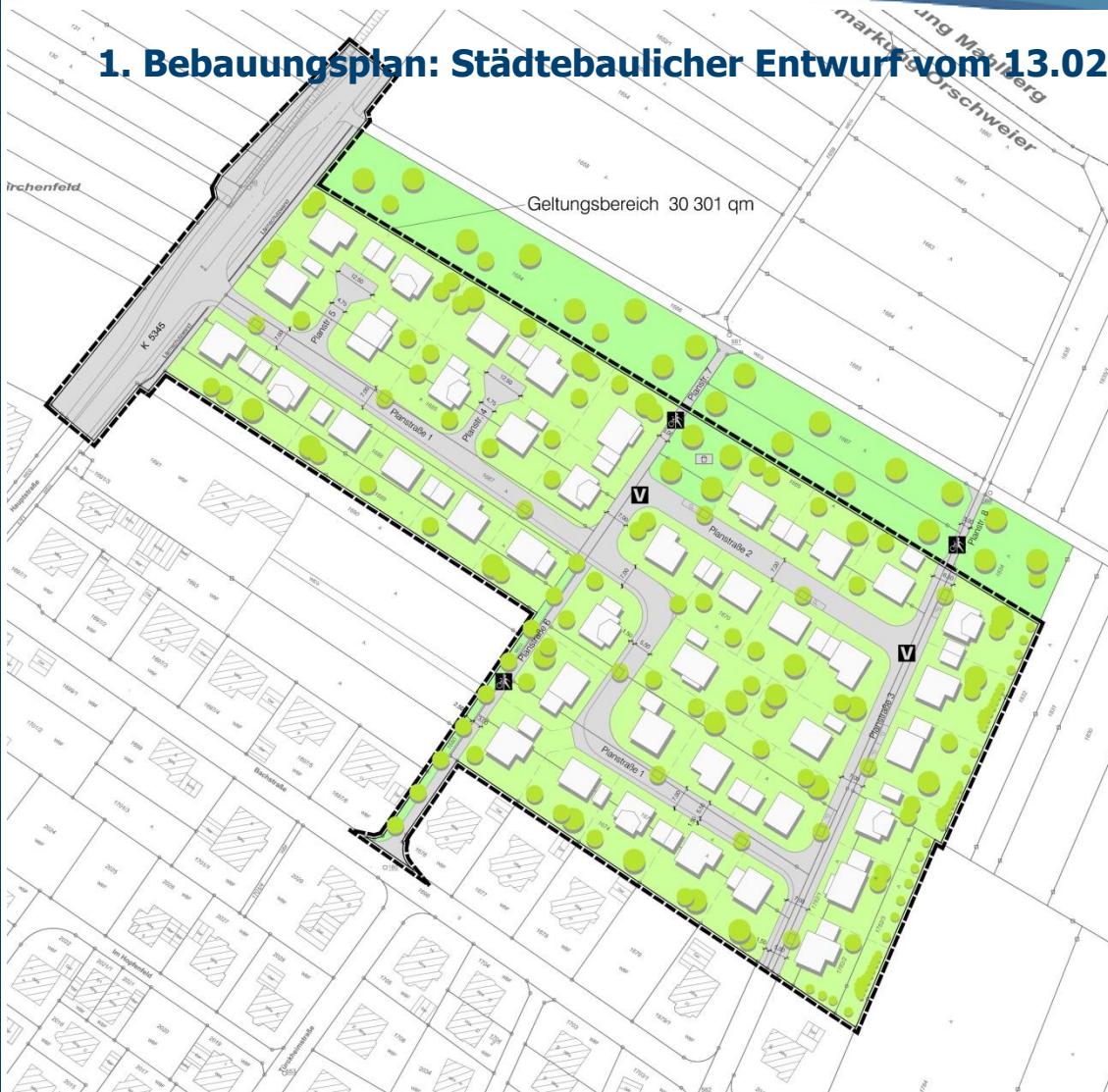




Stadt Mahlberg – OT Orschweier

Bebauungsplan „Orschweier-Nord“

1. Bebauungsplan: Städtebaulicher Entwurf vom 13.02.2017



Wohngebiet

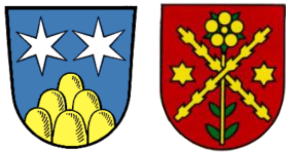
Überwiegend Einzelhausbebauung zur Fortführung bestehende Siedlungsstruktur

Spielplatz

Eingrünung nach Norden

Aufnahme Wegeverbindungen von Bachstraße nach Norden

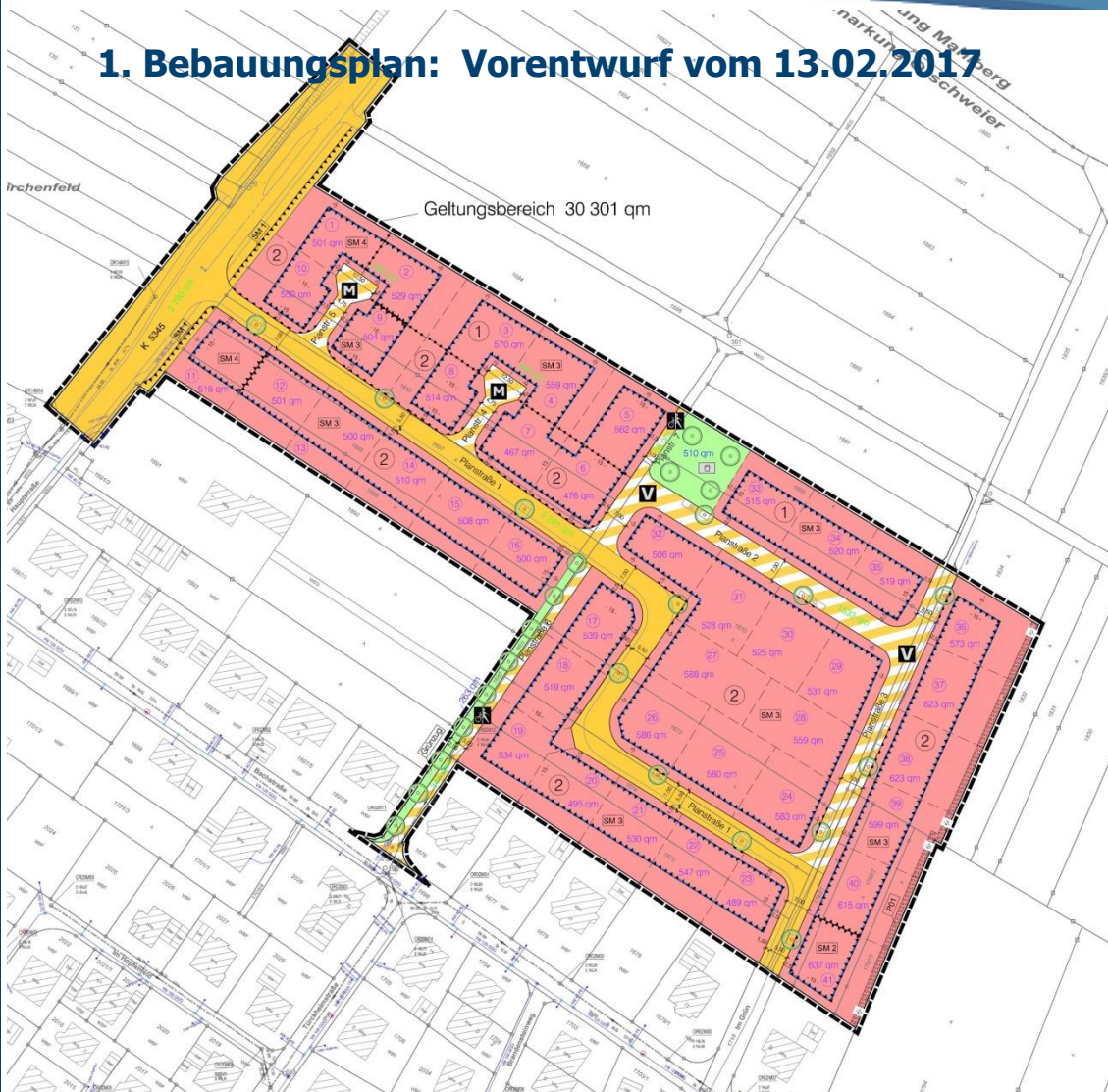
Anschluss an Kreisstraße



Stadt Mahlberg – OT Orschweier

Bebauungsplan „Orschweier-Nord“

1. Bebauungsplan: Vorentwurf vom 13.02.2017



Allgemeines Wohngebiet (WA)

Einzelhäuser (3 WE), Doppelhäuser (2 WE)

SD, WD, ZD, PD, FD mit max. 45°

Gebäudelänge max. 24 m

Durchgehende Baufenster

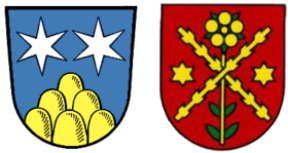
Bebauung aufgelockert, niedriger zum nördlichen Ortsrand:

- GRZ 0,4 bzw. 0,35
- TH 6,5 m / 5,5 m, FH 10,0 m / 9,5 m

Nebenanlagen auch außerhalb Baufenster

St, Ca, Ga bis zu einer Tiefe von 20 m

Teilweise Zufahrtsverbote zu Grundstücken
2,0 Stellplätze je WE



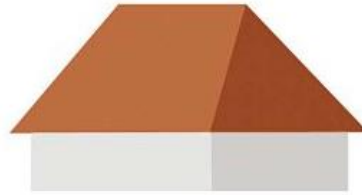
Stadt Mahlberg – OT Orschweier

Bebauungsplan „Orschweier-Nord“

1. Bebauungsplan: Mögliche Dachformen



Satteldach



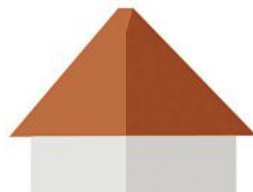
Walmdach



Pulldach



Flachdach begrünt



Zeltdach



versetztes Pulldach

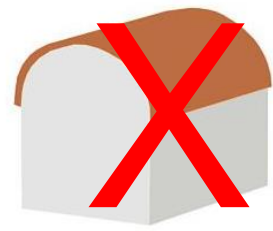
Dachneigung 0° bis 45°



Krüppelwalmdach

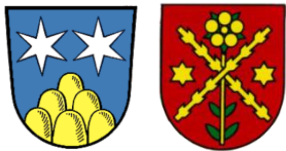


Mansarddach



Tonnendach

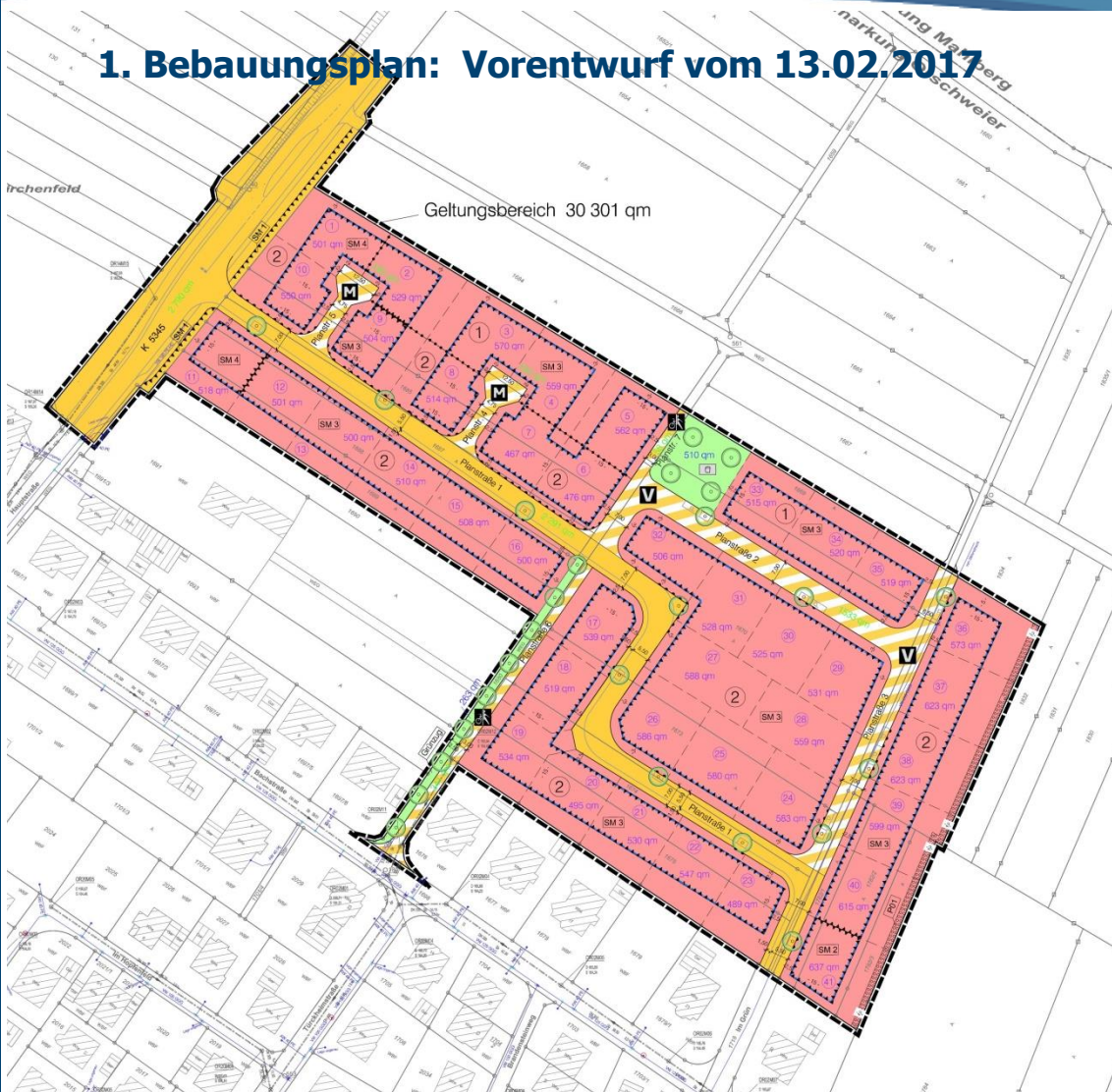




Stadt Mahlberg – OT Orschweier

Bebauungsplan „Orschweier-Nord“

1. Bebauungsplan: Vorentwurf vom 13.02.2017



Allgemeines Wohngebiet (WA)

Einzelhäuser (3 WE), Doppelhäuser (2 WE)

SD, WD, ZD, PD, FD mit max. 45°

Gebäudelänge max. 24 m

Durchgehende Baufenster

Bebauung aufgelockert, niedriger zum nördlichen Ortsrand:

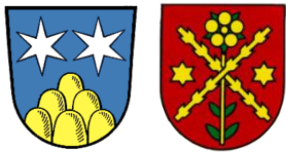
- GRZ 0,4 bzw. 0,35
- TH 6,5 m / 5,5 m, FH 10,0 m / 9,5 m

Nebenanlagen auch außerhalb Baufenster

St, Ca, Ga bis zu einer Tiefe von 20 m

Teilweise Zufahrtsverbote zu Grundstücken

2,0 Stellplätze je WE



Stadt Mahlberg – OT Orschweier Bebauungsplan „Orschweier-Nord“

1. Bebauungsplan: Vorentwurf vom 13.02.2017



Allgemeines Wohngebiet (WA)

Einzelhäuser (3 WE), Doppelhäuser (2 WE)

SD, WD, ZD, PD, FD mit max. 45°

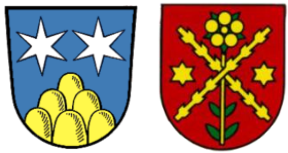
Gebäudelänge max. 24 m

Durchgehende Baufenster

Bebauung aufgelockert, niedriger zum nördlichen Ortsrand:

- GRZ 0,4 bzw. 0,35
- TH 6,5 m / 5,5 m, FH 10,0 m / 9,5 m

Nebenanlagen auch außerhalb Baufenster
St, Ca, Ga bis zu einer Tiefe von 20 m
Teilweise Zufahrtsverbote zu Grundstücken
2,0 Stellplätze je WE



Stadt Mahlberg – OT Orschweier

Bebauungsplan „Orschweier-Nord“

1. Bebauungsplan: Zufahrten



Allgemeines Wohngebiet (WA)

Einzelhäuser (3 WE), Doppelhäuser (2 WE)

SD, WD, ZD, PD, FD mit max. 45°

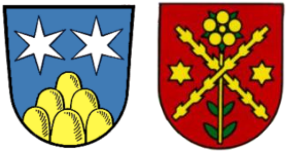
Gebäudelänge max. 24 m

Durchgehende Baufenster

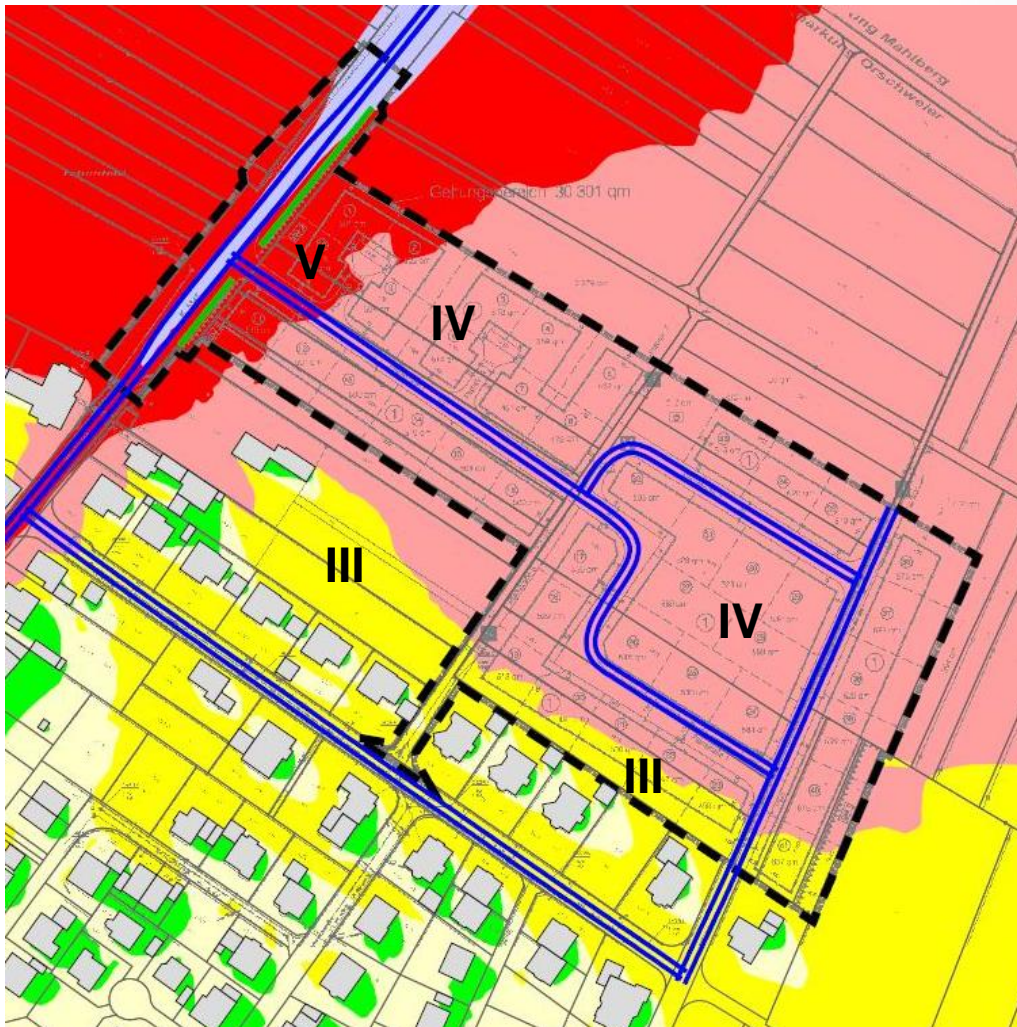
Bebauung aufgelockert, niedriger zum nördlichen Ortsrand:

- GRZ 0,4 bzw. 0,35
- TH 6,5 m / 5,0 m, FH 10,0 m / 9,5 m

Nebenanlagen auch außerhalb Baufenster
St, Ca, Ga bis zu einer Tiefe von 20 m
Teilweise Zufahrtsverbote zu Grundstücken
2,0 Stellplätze je WE



2. Schallschutz



Schallschutz:

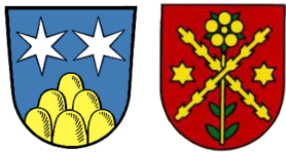
- Überschreitungen Immissionsgrenzwerte durch Straßenverkehr (tags) und Schienenverkehr (nachts)
- Lärmschutzmaßnahmen erforderlich
- Grundsatz: aktiver Schutz (Wände, Wälle) ist passivem Schutz (z. B. Schallschutzfenster) vorzuziehen

Untersuchter aktiver Lärmschutz

1. Abrücken Bebauung 50-70 m
2. Riegelbebauung
3. Lärmschutzwand mit $h = 6$ m und $l = 200$ m entlang K 5345 (durchgehend)
4. Lärmschutzwand entlang Bahnlinie
5. Geschwindigkeitsreduzierung K 5345

Gewählter Lärmschutz

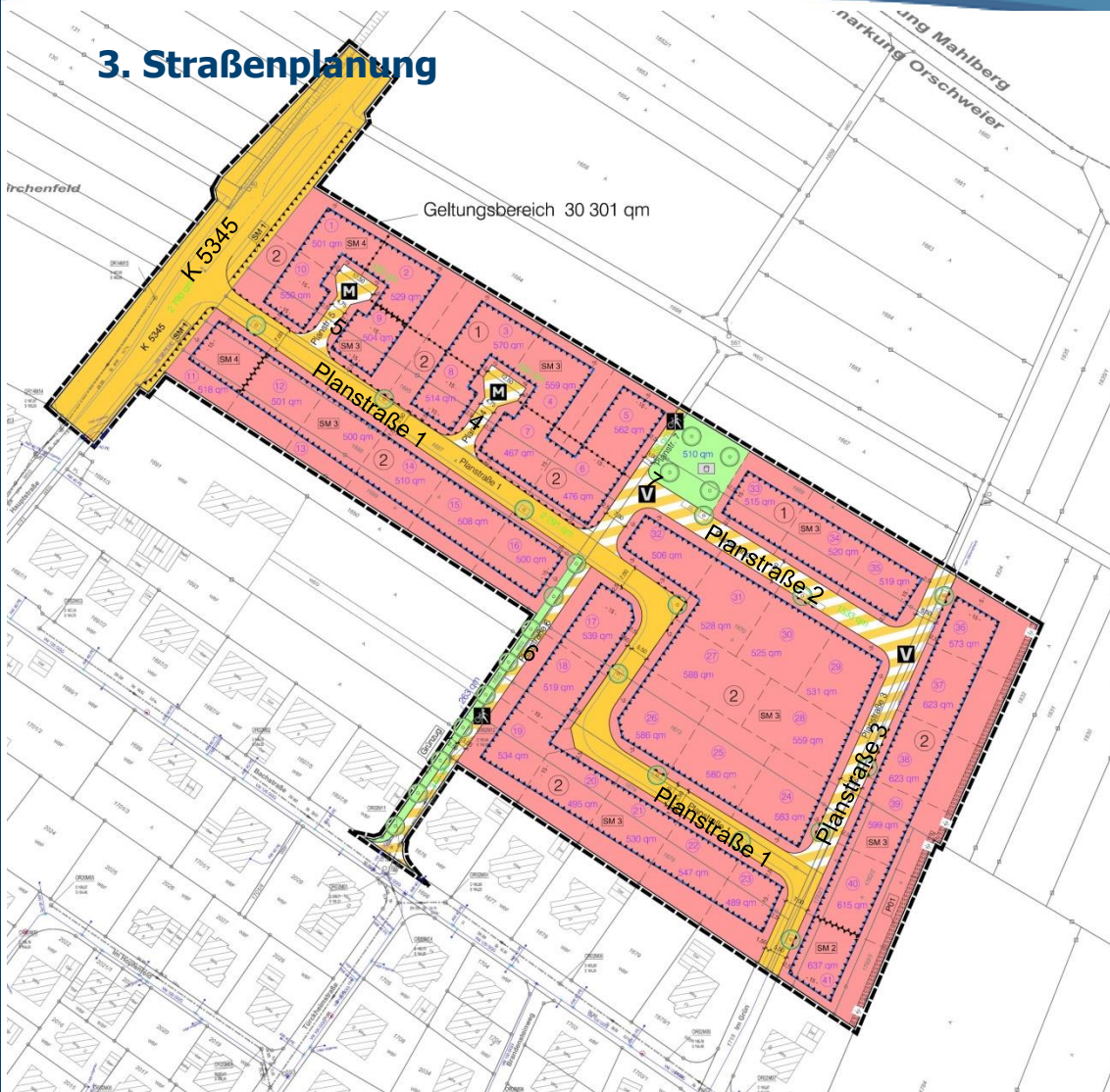
- Lärmschutzwand mit $h = 3,5$ m an K5345
- Lärmpegelbereiche für Wohngebäude
- Lüftungseinrichtungen (Bahnlärm, nachts)
- Einhaltung OW im Bestand (Bachstraße)



Stadt Mahlberg – OT Orschweier

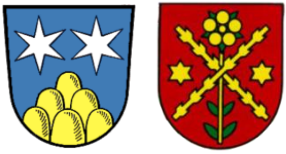
Bebauungsplan „Orschweier-Nord“

3. Straßenplanung



Verkehrsflächen:

- Anschluss an K 5345
→ neue Zufahrt
→ Verlegung Ortsschild und Fahrbahnteiler nach Norden
- Anbindung an „Im Grün“ / „Bachstraße“
- Planstraße 1 (7,00 m)
einseitiger Gehweg (1,50 m)
punktuell Baumstandorte als Einengung,
Parkmöglichkeiten in Fahrbahn
- Planstraße 2 und 3 (7,00 m)
„Spielstraße“, kein Gehweg
→ Parkplätze, Bäume
- Planstraße 4 und 5 (4,75 m)
Stichstraßen ohne große
Wendemöglichkeit, nur Pkw
Müllabholung an Planstraße 1
- Planstraße 6 und 7 (3,00 m)
Fuß- und Radweg

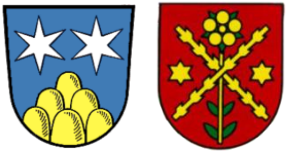


Stadt Mahlberg – OT Orschweier

Bebauungsplan „Orschweier-Nord“

3. Straßenplanung: Einmündung K 5345



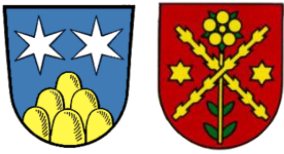


Stadt Mahlberg – OT Orschweier

Bebauungsplan „Orschweier-Nord“

3. Straßenplanung: Einmündung K 5345 – Varianten mit Aufstellfläche

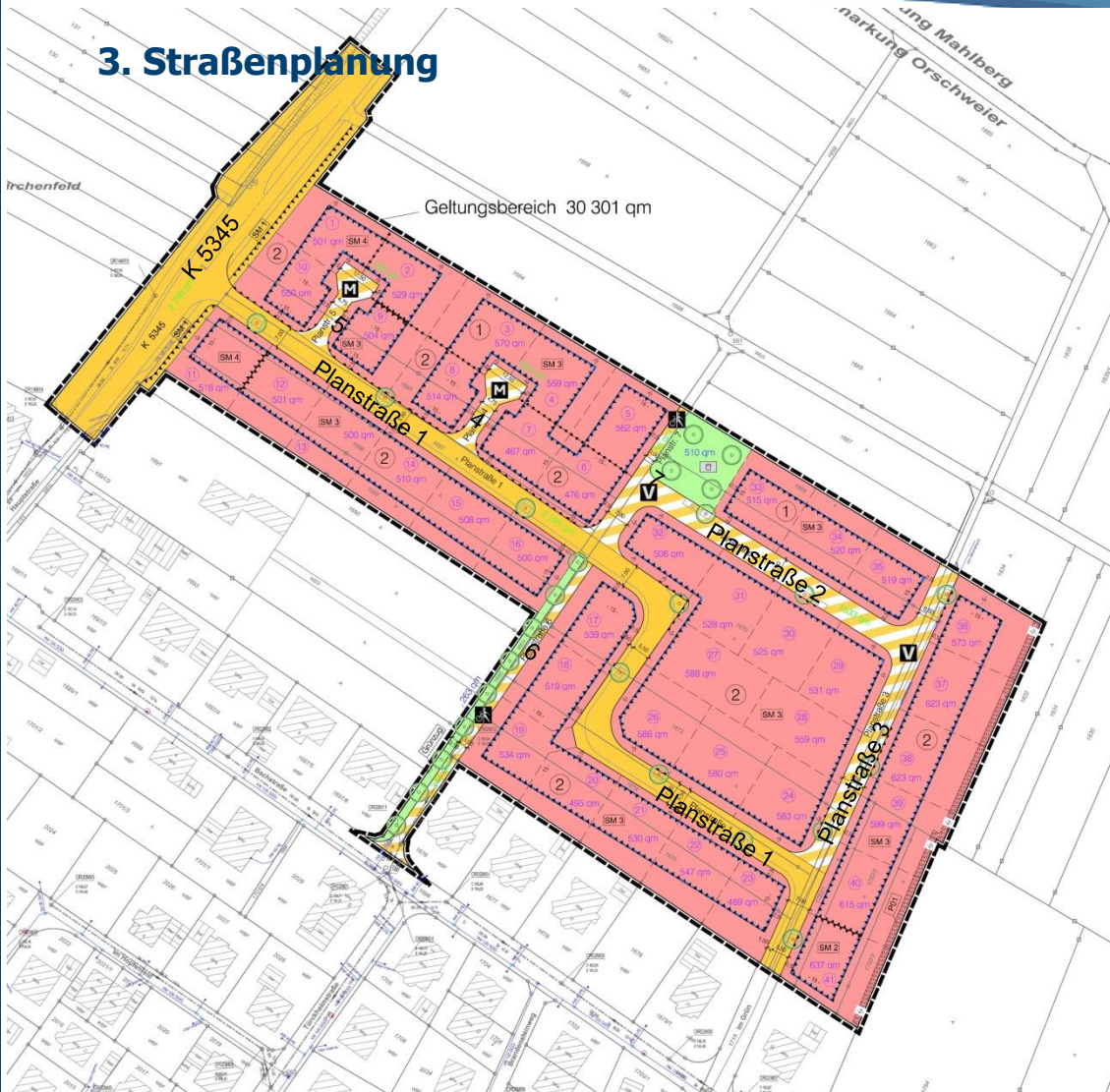




Stadt Mahlberg – OT Orschweier

Bebauungsplan „Orschweier-Nord“

3. Straßenplanung



Verkehrsflächen:

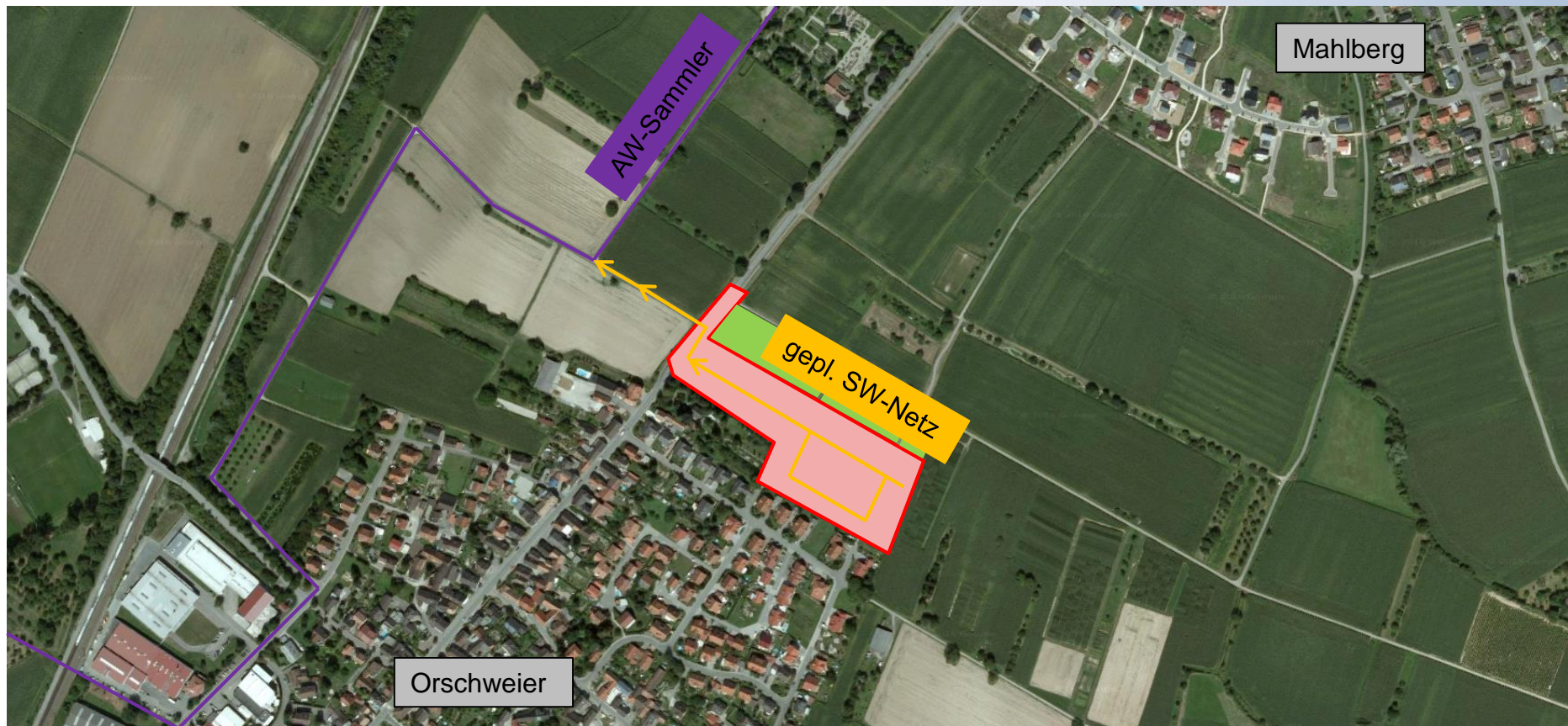
- Anschluss an K 5345
→ neue Zufahrt
→ Verlegung Ortsschild und Fahrbahnteiler nach Norden
- Anbindung an „Im Grün“ / „Bachstraße“
- Planstraße 1 (7,00 m)
einseitiger Gehweg (1,50 m)
punktuell Baumstandorte als Einengung,
Parkmöglichkeiten in Fahrbahn
- Planstraße 2 und 3 (7,00 m)
„Spielstraße“, kein Gehweg
→ Parkplätze, Bäume
- Planstraße 4 und 5 (4,75 m)
Stichstraßen ohne große
Wendemöglichkeit, nur Pkw
Müllabholung an Planstraße 1
- Planstraße 6 und 7 (3,00 m)
Fuß- und Radweg

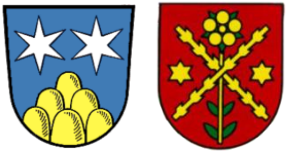


Stadt Mahlberg – OT Orschweier

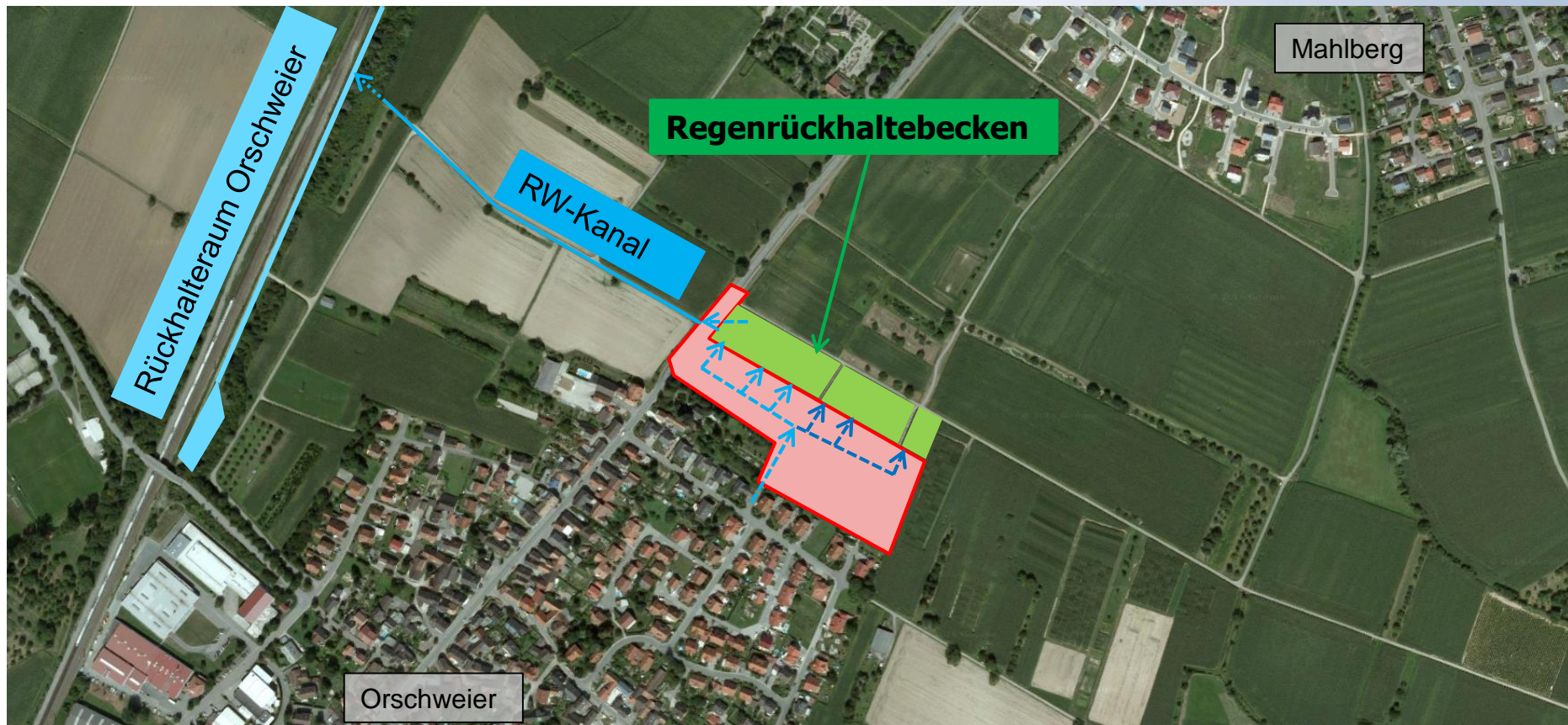
Bebauungsplan „Orschweier-Nord“

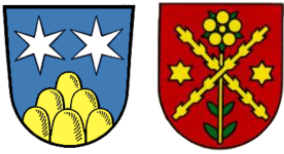
4. Entwässerung: Schmutzwasser





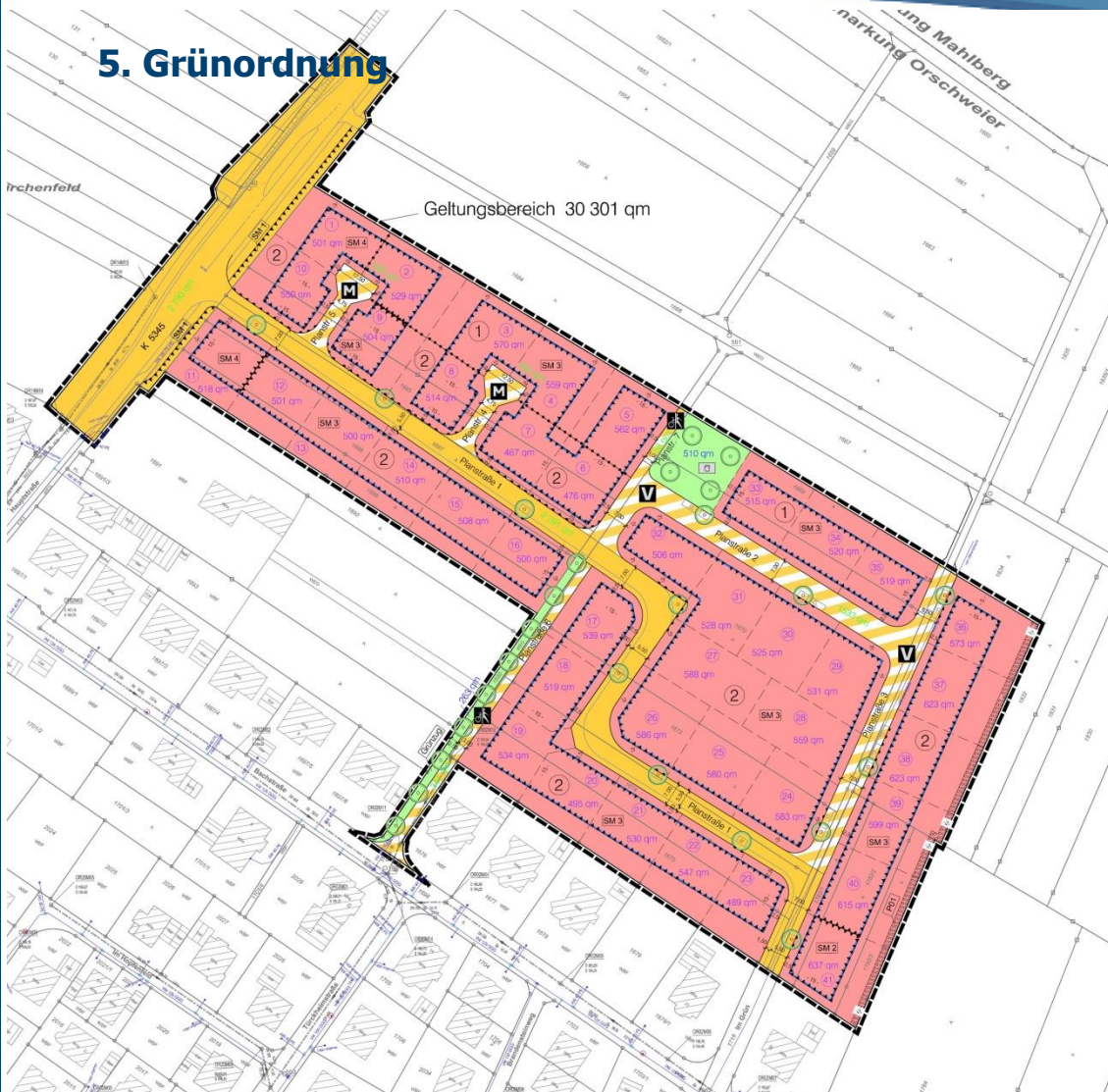
4. Entwässerung: Regenwasserbewirtschaftung





Stadt Mahlberg – OT Orschweier Bebauungsplan „Orschweier-Nord“

5. Grünordnung



Interne Ausgleichsmaßnahmen:

- Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken (1 Baum/ 500 m²)
- Anpflanzen von Bäumen in den Planstraßen 1, 2 und 3 (Σ 13 Bäume)
- Anpflanzen einer Hecke auf den Baugrundstücken Nr. 36 bis 41
- Anpflanzen von Bäumen auf den öffentlichen Grünflächen „Grünzug“ und „Kinderspielplatz“ (Σ 13 Bäume)

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

- Fläche zwischen Plangebiet und Rebweg direkt nördlich des Plangebiets
- 3 Maßnahmen aus dem Ökokonto

CEF-Maßnahme:

Anbringen von 4 Nistkästen (2x Sperling, 2x Star) auf Flurstück Nr. 1650 (etwa 200 m nordöstlich Plangebiet)



Stadt Mahlberg – OT Orschweier
Bebauungsplan „Orschweier-Nord“

Bebauungsplan
„Orschweier-Nord“

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

**Informationsveranstaltung am
13.03.2017**