

GEMEINDE MALTERDINGEN

Fertigung: 1

Anlage: 1

Blatt 1-5

Begründung

zum Bebauungsplan "Hundsrücken – Schwabental" – Teilbereich Specken, der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen)

1. Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Die vorliegende Planung dient der Eigenbedarfsregelung der Gemeinde Malterdingen. Durch sie soll die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Bauland gedeckt werden.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemarkung, in guter Zuordnung zu den Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Nördlich befindet sich das Baugebiet "Saiberg-Specken".

1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Malterdingen besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1985 (im Rahmen des Gesamtflächennutzungsplanes des Verwaltungsraumes Emmendingen). Dessen 1. Fortschreibung wurde zwischenzeitlich durchgeführt und genehmigt. Im Flächennutzungsplan 1985 ist die Fläche als "Wohnbaufläche" dargestellt.

2. Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in einem Tal südöstlich des bestehenden Baugebietes "Saiberg-Specken", über welches es erschlossen wird. Im westlichen Planbereich liegt der Höhenrücken "Hundsrücken" und ein Hohlweg, der nach § 24 a NatSchG ein besonders schützenswertes Biotop ist. Zu den Höhenentwicklungen im Plangebiet siehe auch "Schnitte I - I und II - II" und "Zeichnerischer Teil" mit wichtigen Straßenhöhenpunkten über NN.

Die Untergrundverhältnisse in diesem Bereich lassen, wie sich schon im Baugebiet "Saiberg-Specken" gezeigt hat, eine 1- bis 2-geschossige Bebauung zu.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten 1- bis 2-Familienhausgrundstücke wird die Wohnnutzung dominieren. Daher wird das Gebiet als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung der geplanten Nutzung werden von den zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO die Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden die Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen. Für diese ausgeschlossenen Nutzungen gibt es bereits an anderen Stellen in der Gemeinde Standorte.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

Im gesamten Baugebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Bei den Grundstücken Nr. 1 bis 14 und 19 bis 30 ist das 2. Vollgeschöß nur als oberstes Geschöß zulässig.

Ein anrechenbares Untergeschoß kann dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das natürliche Gelände nicht abgetragen wird und die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

2.2.3 Bauweise

Es wird die "offene Bauweise" festgesetzt, eingeschränkt auf Einzelhäuser und Einzel- und Doppelhäuser, wie sie auch im angrenzenden Baugebiet "Saiberg-Specken" besteht.

2.2.4 Öffentliche Grünflächen

Im nordwestlichen Bereich des Baugebietes ist eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz vorgesehen. Dieser Kinderspielplatz ist nicht nur für das neue Baugebiet "Hundsrücken-Schwabental – Teilbereich Specken" vorgesehen, sondern dient auch gleichzeitig dem bestehenden Baugebiet "Saiberg Specken" und dem späteren 2. Planungsabschnitt des vorliegenden Bebauungsplanes.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Eine wichtige Aufgabe der städtebaulichen Gestaltung ist die höhenmäßige Einordnung der Wohngebäude in dieser südlichen Ortsrandlage am Übergang zur freien Natur. Für die Gebäude auf dem westlichen Höhenrücken und am südlichen Ortsrand wird für jedes einzelne Gebäude eine Sockelhöhe über NN festgesetzt. Dadurch erzielt man in dieser Randsituation eine kontinuierliche Höhenentwicklung. Für die Gebäude im Inneren des Baugebie-

tes und die vier Gebäude im Nordosten wird die Sockelhöhe über OK Erschließungsstraße festgesetzt. Zur besseren Einbindung der Bebauung in die Landschaft trifft der Grünordnungsplan Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen. Eine weitere Maßnahme zur besseren Einbindung der Gebäude ist die Beschränkung der maximalen Zahl der Vollgeschosse auf zwei. Mit Ausnahme der vier Grundstücke im nordöstlichen Bereich (Nr. 15 – 18) wird die Zweigeschossigkeit dahingehend eingeschränkt, daß das 2. Vollgeschoß nur als oberstes Geschoß zulässig ist. Um bei diesen Gebäuden den Dachraum besser nutzen zu können, wird für diese Gebäude eine Dachneigung von 38 – 45° festgesetzt. Die Dachneigung für die Grundstücke Nr. 15 – 18 beträgt 30 – 38 °.

2.4 Verkehr

2.4.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die "Hebelstraße" im nördlich angrenzenden Baugebiet "Saiberg-Specken".

2.4.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Haupteerschließung erfolgt über eine Weiterführung der Hebelstraße in das Baugebiet, die im südwestlichen Teil in einer Wendeplatte endet. Von hier aus wird der westliche Teil über eine verkehrsberuhigte / beschränkt befahrbare Straße erschlossen, die im Nordwesten in die bestehende Straße "Im Schwabental" einmündet. Somit ist für diesen Straßenabschnitt die Voraussetzung zur Ausweisung einer "Spielstraße" geschaffen. Seitens der Gemeinde besteht die Absicht für diese ausgewiesene Mischverkehrsfläche einen verkehrsberuhigten Bereich nach § 42 Abs. 4 a StVO anordnen zu lassen.

2.4.3 Geh- und Radweg

Im Norden des Baugebietes ist ein Geh- und Radweg als direkte Fußverbindung von der Hebelstraße in den beschränkt befahrbaren Wohnweg im westlichen Teil vorgesehen. So kann auch eine direkte fußläufige Verbindung zum Kinderspielplatz geschaffen werden. Außerdem ist dieser Geh- und Radweg auch als Leitungstrasse im Baugebiet erforderlich.

2.4.4 Landwirtschaftliche Wege

Der landwirtschaftliche Weg im Nordosten des Baugebietes im Bereich der Grundstücke Nr. 15 – 18 wird aufgehoben und diesen 4 Grundstücken zugeschlagen. Als Ersatz wird zwischen den Grundstücken Nr. 14 und 15 eine direkte Zufahrt als beschränkt befahrbarer Weg zu den östlichen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen geschaffen. Der landwirtschaftliche Weg im Westen (Hohlweg) bleibt in seinem jetzigen Bestand erhalten und wird gesichert. Siehe auch OZ 2.6 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.

2.4.5 Stellplätze

Im Gegensatz zur LBO 1995, wo pro Wohneinheit nur noch ein Stellplatz nachzuweisen ist, wird im Bebauungsplan der Nachweis von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit vorgeschrieben.

Dabei handelt es sich um einen Erfahrungswert, an dem sich die Planung orientiert. Weiterhin ist die Erschließungsstraße von ihrer Dimensionierung nicht für das "Parken" vorgesehen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch Anschluß an die öffentlichen Versorgungsanlagen im Grundsatz sichergestellt. An der Nordgrenze des Baugebietes, im Bereich Einmündung des Gehwegs in den beschränkt befahrbaren Wohnweg ist eine Fläche zur Errichtung einer Trafostation vorgesehen.

2.6 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

In Verbindung mit dem Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt. Dieser Grünordnungsplan enthält einerseits eine Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung der vorhandenen Landschaft und Vegetation und andererseits Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen, Maßnahmen zum Schutz vorhandener Vegetation, Pflanzgebote, Hinweise zur Grünordnung und Ersatzmaßnahmen auf "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Hierzu gehören der westlich liegende Hohlweg, ein 24 a-Biotop nach Naturschutzgesetz Baden-Württemberg und die im Geltungsbereich liegende und südlich an die Bebauung angrenzende landwirtschaftliche Fläche. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 1319 ist die Errichtung einer Streuobstwiese vorgesehen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung werden nachrichtlich in § 7 und 12 der Bebauungsvorschriften übernommen um diese Maßnahmen rechtlich zu sichern. Diese Festsetzungen beziehen sich auf den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zu Verkehrsflächen, zur öffentlichen Grünfläche Kinderspielplatz und zu Gestaltungsfestsetzungen auf den privaten Grundstücken. Die im Grünordnungsplan aufgeführten Hinweise und Empfehlungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung werden ebenfalls in die Bebauungsvorschriften als § 14 übernommen. Näheres zu Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen siehe Grünordnungsplan – Textteil.

3.0 Folgeeinrichtungen

Auswirkungen auf Folgeeinrichtungen des täglichen Bedarfes und der öffentlichen Versorgung sind nicht zu erwarten. Der Kindergarten im angrenzenden Baugebiet "Saiberg-Specken" ist noch nicht ganz ausgelastet. Falls weitere Kindergartenplätze erforderlich sein sollten, so ist hierfür ein weiterer Kindergartenstandort im geplanten Baugebiet "Bienenberg" vorgesehen.

4.0 Städtebauliche Daten4.1 Flächenverteilung

Private Grundstücksfläche WA	17 880 qm	61,6 %
öffentliche Grünfläche	625 qm	2,2 %
Straßenverkehrsfläche	2.785 qm	9,6 %
Ver- und Entsorgung	25 qm	0,1 %
Fläche für Entwicklungsmaßnahmen	7.700 qm	26,5 %
<hr/>		
Gesamtfläche	29.015 qm	100,0 %

4.2 Bauformen und Siedlungsdichte

26 Einzelhäuser x 1,5 WoE/HE	=	39 WoE
4 Einzel-/Doppelhäuser x 3 WoE/HE	=	12 WoE
		61 WoE
61 WoE x 3 Ew/WoE	=	183 EW

Bruttosiedlungsdichte: $183 \text{ Ew} \div 2,315 \text{ ha} = 86 \text{ Ew/ha}$

(ohne Fläche für Entwicklungsmaßnahmen)

Nettosiedlungsdichte: $183 \text{ Ew} \div 1,7880 \text{ ha} = 102 \text{ Ew/ha}$

5. Kosten

Kanalisation	DM	170.000,--
Wasserversorgung	DM	95.000,--
Straßenbau (mit Beleuchtung)	DM	220.000,--
	DM	485.000,--

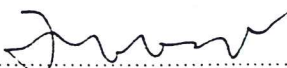
6. Bodenordnung

Es ist beabsichtigt, eine Baulandumlegung nach BauGB für das vorliegende Baugebiet durchzuführen.

Gemeinde Malterdingen, den 25.04.96


 Bußhardt, Bürgermeister

Freier Architekt und Stadtplaner • Karlheinz Allgayer
 79104 Freiburg Stadtstr. 43 Telefon 0761 / 38 30 18
 , den 02.04.1996


 Allgayer, Stadtplaner