

Begründung

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kreuzfeld" und der örtlichen Bauvorschriften "Kreuzfeld" der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen)

1. Anlass der 2. Änderung und Erweiterung

Der Anlass der 2. Änderung und Erweiterung ist die notwendige Erweiterung des Gewerbegebietes Malterdingen für die Ansiedlung und auch Umsiedlung neuer Gewerbebetriebe.

Die Baugrundstücke im Bebauungsplan Fassung 2008 (Geltungsbereich von der Riegeler Straße bis zum Wassergraben) sind vergeben und teilweise bebaut.

Die Baugrundstücke in Bereich der 1. Erweiterung (vom Wassergraben bis zur Querstraße) sind ebenfalls vergeben und werden demnächst bebaut.

Ein Grundstückseigentümer in der 2. Erweiterung möchte baldmöglichst seinen Gewerbebetrieb errichten. Ein Betrieb aus dem Gewerbegebiet Stöck möchte sich vergrößern und den Betrieb dadurch für die Zukunft absichern. Hierfür benötigt er ein entsprechend großes Baugrundstück, welches im bestehenden Gewerbegebiet aber nicht zu bekommen ist. So wurde bereits eine Anfrage auf Erwerb einer Fläche in der 2. Erweiterung gestellt.

Bei der 2. Änderung und Erweiterung werden die gemeindeeigenen Grundstücke Flst.Nr. 6646 bis 6652 in den Geltungsbereich aufgenommen, um das Gewerbegebiet zu erweitern und die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in der Gemeinde decken zu können. Dies ist deshalb notwendig, weil in der Gemeinde nur noch wenige Gewerbebaugrundstücke vorhanden sind und die Gemeinde über diese nicht verfügen kann, weil sie sich in Privatbesitz befinden.

Im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung werden die westliche und östliche Erschließungsstraße nach Südosten erweitert und entlang der südöstlichen Grenze durch eine Querspange verbunden, so dass eine Ringerschließung entsteht.

Zur Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung siehe Übersichtsplan zur 2. Änderung Anlage 4 b.

2. Änderungsverfahren

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird im „normalen“ zweistufigen Verfahren mit der Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt.

Im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung werden der Zeichnerische Teil, die planungsrechtlichen Vorschriften, die örtlichen Bauvorschriften und der Flächennachweis jeweils durch eine Neufassung (Fassung der 2. Änderung und Erweiterung) ersetzt.

3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Malterdingen besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen, dessen Fortschreibung im Jahr 2006 genehmigt wurde. Dieser wird zuletzt auf der Gemarkung Malterdingen (Gewann Kleb) geändert. Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 04.05.2015. Die Genehmigung wurde durch das RP Freiburg am 25.08.2015 erteilt. Am 09.09.2015 trat die Änderung mit Bekanntmachung in Kraft.

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes und die Grundstücke der 2. Erweiterung sind im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2006 i.d. Änd. von 2015, Inkrafttreten am 09.09.2015

4. Inhalt der 2. Änderung und Erweiterung

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Die Erweiterungsfläche wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauGB festgesetzt. Für die Erweiterungsfläche gelten aus Gründen der Einheitlichkeit des Baugebietes und der Gleichbehandlung die gleichen Festsetzungen zum Gewerbegebiet, wie im bestehenden Bebauungsplan. Zur Sicherung der wenigen Baugrundstücke für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sind verschiedene Nutzungen im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Hierzu gehören Anlagen für sportliche Zwecke. Einerseits besteht östlich des Baugebietes „Kreuzfeld“ die Sportanlage Malterdingen und andererseits kann der Sportplatz bei Bedarf noch nach Süden erweitert werden. Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausgeschlossen, weil sie in diesem Fall untypisch für das Gewerbegebiet sind, in Ortskern anzusiedeln und daher gut von allen Wohngebieten aus erreichbar sind. Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ebenfalls ausgeschlossen. Auch sie könnten das Gewerbegebiet durch ihre Folgeerscheinungen negativ beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten in allen Gewerbegebietsbebauungsplänen verwiesen.

4.1.2 Im Gewerbegebiet wird der Einzelhandel ausgeschlossen. Bisher waren die Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Der Grund dafür war, dass in der Gemeinde Malterdingen bis zum Jahr 2015 noch kein Standort für einen größeren Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb in Malterdingen feststand. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung von 2014/2015, Inkrafttreten am 09.09.2015 wurde im Gewann Kleb eine Fläche für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Das Bebauungsplanverfahren „Kleb“ zur Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs steht vor Abschluss der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB. Alle Punkte zu diesem Bebauungsplan wurden geklärt (Größe der Verkaufsfläche, Erschließung, Lärmschutz). Da nun der Standort für einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde gesichert ist, kann im Gewerbegebiet Malterdingen der Einzelhandel ausgeschlossen bzw. unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden. Im Bebauungsplan „Kreuzfeld“ erfolgt dies im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung.

Die Festsetzung zum Ausschluss des Einzelhandels orientiert sich an Festsetzungen in entsprechenden Bebauungsplänen anderer Gemeinden und bietet somit Rechtssicherheit. In den planungsrechtlichen Festsetzungen OZ 1.1.3 wird der Einzelhandel ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort

hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstige Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Größe der Verkaufsfläche darf nicht mehr als 5 % der Geschossfläche betragen und maximal 100 m² groß sein.

So kann der Verkauf von „nicht vor Ort“ hergestellten Produkten und „artfremden“ Produkten im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Die Einschränkung Verkaufsfläche dient der Sicherstellung von ausreichenden Flächen für den Produktions- und Handwerksbetrieb. Durch die Ausnahmeregelung kann die Gemeinde immer darüber entscheiden, ob die Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden kann und somit eine Fehlentwicklung vermeiden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gelten für den Bereich der 2. Änderung und Erweiterung. Dies sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse für Wohn- und Verwaltungsgebäude und die Höhe baulicher Anlagen. Diese wiederum orientieren sich an den Festsetzungen im Gewerbegebiet „Stöck“, so dass im gesamten Gewerbegebiet von Malterdingen ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild entsteht.

4.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt ebenfalls 0,6. Eine höhere Grundflächenzahl wurde in keinem Gewerbegebiet festgesetzt, um die Versiegelung einzuschränken und die Kanalisation zu entlasten. Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation lässt keine höhere Versiegelung im gesamten Gewerbegebiet zu.

4.2.2 Nur für Wohn- und Verwaltungsgebäude wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, weil man bei den Wohn- und Büronutzungen von bestimmten Geschosshöhen ausgehen kann. Bei Betriebsgebäude mit unterschiedlichen Nutzungen und unterschiedlichen erforderlichen Geschosshöhen ist dies nicht möglich. Hier gilt bezüglich der Höhenentwicklung nur die maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m über Oberkante Erschließungsstraße.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe kann dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich hinsichtlich der Installation von technischen Anlagen (z. B. Treppenhäustürmen, Aufzugsüberfahrten, Masten und Antennen) eine größere Höhe ergibt und hinsichtlich der Gestaltung keine Bedenken bestehen. Hierbei handelt es sich nur um untergeordnete Teilbereiche, die sich aufgrund ihrer Größe, bezogen auf die gesamte bauliche Anlage (Grundfläche), noch städtebaulich einfügen.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen nur dann um maximal 2,00 ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Gebäudehöhe nicht mehr als 7,00 m beträgt und in diesem Bereich keine Pflanzgebote oder Leitungsrechte festgesetzt sind. Durch die Einschränkung der Höhe wirken sie wie untergeordnete Gebäudeteile und beeinträchtigen das Erscheinungsbild und die Bauflucht nicht.

Nebenanlagen und Garagen müssen innerhalb des Baufensters liegen, weil die überbaubare Grundstücksfläche für die Wahl des Standortes ausreichend groß und der Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Erschließungsstraße auch aus Gründen der Einsehbarkeit in die Erschließungsstraße freigehalten werden soll. Nebenanlagen dürfen ausnahmsweise dann die Baugrenze um maximal 5,00 m überschreiten, wenn die Höhe der Nebenanlage nicht mehr als 1,50 m beträgt, dies aufgrund von Pflanzgeboten und bestehenden Leitungen möglich ist und die Nebenanlage aus technischen und funktionalen Gründen nur an diesem Standort errichtet werden kann. Hierzu zählt u.a. der Anschluss an den Kanal mit einem entsprechenden Gefälle. Die Höhe wird so beschränkt, dass man noch über die Nebenanlage „hinwegsehen“ kann und die Bereiche zwischen vorderer Grundstücksgrenze und Erschließungsstraße nicht mit „Sichtbarrieren“ zugebaut werden.

4.4 Bauweise

Als Bauweise wird eine besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese entspricht im Prinzip der offenen Bauweise mit Einhaltung von Grenzabständen nach Landesbauordnung, aber ohne Einschränkung der Baukörperlänge auf 50 m. Produktionsbedingt sind oft größere bauliche Anlagen notwendig.

4.5 Erschließung

Die Haupterschließung der 2. Änderung und Erweiterung erfolgt von Norden über die Riegeler Straße und die östliche Straße Am Sportplatz.

Für die Erschließung der Erweiterungsfläche dient einerseits die neu errichtete Querspange. Am westlichen Ende der Querspange wurde ein Wendepunkt gebaut, damit die Fahrzeuge in diesem Bereich leicht wenden können. Von diesem Wendepunkt aus erfolgt ein Stich nach Norden zur Erschließung der vorhandenen Grundstücke. Die in diesem Bereich erforderlichen straßenbautechnischen Böschungen sind als Verkehrsgrünflächen festgesetzt. In die Änderung wurde der aktuelle Straßenausbau übernommen.

Die Straße Am Sportplatz wird mit gleicher Fahrbahnbreite von 6,50 m nach Süden weiter geführt. Auf der westlichen Seite der Straße wird, für LKWs abgestimmt, ein 3,00 m breiter Parkstreifen (in Fahrtrichtung) ausgewiesen. Der einseitige Gehweg, zwischen den Baugrundstücken und Parkstreifen, wird mit einer Breite von 1,50 m angelegt. Auf der Ostseite der Straße Am Sportplatz wird der Gehweg nicht weiter nach Süden ausgebaut, weil auf der Ostseite, südöstlich des Sportplatzes, keine Bebauung vorgesehen und nach den übergeordneten Planungen auch nicht möglich ist. Der einseitige Gehweg ist für die fußläufige Erschließung daher völlig ausreichend.

Im Westen wurde bereits im Bebauungsplan von 2008 eine Erschließungsstraße mit östlichem Gehweg und westlichem Grünstreifen festgesetzt. Diese Planung ist zwischenzeitlich überholt. Die Straße wird so weit nach Osten verschoben, dass die auf der Westseite erforderlichen straßenbautechnischen Böschungen nicht mehr auf den angrenzenden privaten Grundstücken liegen.

Beide o.g. Erschließungsstraßen werden bis zur südlichen Grenze der 2. Erweiterung errichtet und dort mit einer weiteren West-Ost-Querspange verbunden. Dadurch erhält man eine Ringerschließung, bei der keine weitere Wendemöglichkeit erforderlich ist.

Bei der Straßenplanung und Dimensionierung wurde schon die maximale Erweiterung nach dem Flächennutzungsplan und die zu erwartenden Fahrzeugen berücksichtigt.

4.6 Grünordnung

4.6.1 Grünflächen

Der südwestliche öffentliche Grünstreifen mit den Baumpflanzgeboten entfällt. Dafür werden aber in bestimmten Bereichen die straßenbautechnisch notwendigen Böschungen als Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Weitere Grünflächen werden zugunsten der notwendigen gewerblichen Bauflächen nicht ausgewiesen.

4.6.2 Pflanzgebote

Auch im Bereich der 2. Änderung und Erweiterung werden auf den Baugrundstücken entlang den Erschließungsstraßen hochstämmige, standortgerechte Laubbäume gemäß der beigefügten Pflanzliste im Zeichnerischen Teil festgesetzt. In Verbindung mit den anderen Pflanzgeboten gestalten sie im gesamten Baugebiet den Straßenraum. Nur auf der Südwestseite des Erweiterungsgebietes können aufgrund des bestehenden Kanals und der zu berücksichtigenden Vorschriften zu Pflanzmaßnahmen bei Leitungen keine Bäume gepflanzt werden.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen OZ 1.6.2 werden die Pflanzgebote von Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Punkt, Nr. 1, zusammengefasst. Die Angabe

der Anzahl der zu pflanzenden Bäume in den einzelnen Abschnitten wird nicht mehr schriftlich festgesetzt, weil sie schon aus dem Zeichnerischen Teil zu entnehmen ist (Vereinfachung der Vorschrift).

4.7 Wasserwirtschaft

4.7.1 Gräben

Durch Aufgabe des gesamten Grabenabschnittes auf der Westseite des Planungsgebietes sind keine Maßnahmen zum Schutz des Gewässers (Gewässerrandstreifen) erforderlich. Bereits im Bebauungsplan Fassung 2008 wurde fast der gesamte Grabenabschnitt auf der Südwestseite mit der Schließungsstraße überplant.

Der Graben auf der öffentlichen Grünfläche Flst.Nr. 6642 ist bereits durch entsprechende Festsetzungen geschützt. Durch die 2. Änderung und Erweiterung wird dieser Graben nicht beeinträchtigt.

4.7.2 Grundwasser

Im gesamten Planungsgebiet ist ein hoher Grundwasserpegel vorhanden. Der Bebauungsplan berücksichtigt bereits durch entsprechende Vorschriften den Grundwasserpegel. Dies wurde im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung aktualisiert und die neuen zu beachtenden Grundwasserstände in die planungsrechtlichen Vorschriften aufgenommen.

Die Vorgaben der unteren Wasserbehörde (Gebäudetiefe, wasserdichte Wanne, Erschließung von Grundwasser, Bauen im Grundwasser und Drainagen) wurden als planungsrechtliche Festsetzungen OZ 1.9 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weiterhin erfolgen noch Hinweise zum Grundwasser in OZ 3.11.

Bei Einhaltung der Vorschriften und Hinweise kann eine Beeinträchtigung des Grundwassers im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

4.7.3 Hochwasser

Nach der Hochwassergefahrenkarte HWGK UF M025 156014 besteht eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen in Gewässern mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ extrem). Aufgrund des verbleibenden Risikos ist das überplante Gebiet gekennzeichnet.

Daher wird im Hinweis OZ 3.12 darauf hingewiesen, dass bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden können. Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren. Aufgrund des verbleibenden Risikos muss damit gerechnet werden, dass diesbezüglich nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz gewährt wird.

Aufgrund der Ableitung des Abwassers und Regenwassers nach Norden und der daraus resultierenden Höhenlage der Kanäle werden die Erschließungsstraßen in Bereich der 2. Änderung mindestens 1,00 m und mehr über dem jetzigen Gelände liegen. Im Bebauungsplan ist bereits festgesetzt, dass die Baugrundstücke auf Straßenniveau aufzufüllen sind. Eine Überflutung des Bereiches der 2. Änderung und Erweiterung kann daher mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

4.7.4 Abwasser

Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Das Regenwasser muss auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Dies muss über die Errichtung von Zisternen mit vorgegebener Dimensionierung und Drosselabfluss erfolgen, siehe örtliche Bauvorschrift OZ 2.6.

Aufgrund der Bodenverhältnisse und der gewerblichen Nutzung der Grundstücke ist im Baugebiet keine Versickerung des Regenwassers möglich.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Die bestehenden örtlichen Bauvorschriften gelten auch uneingeschränkt für den Bereich der 2. Änderung und Erweiterung, damit in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild entsteht.

Es werden Vorschriften zur Gestaltung von Gebäuden und Dächern getroffen. Dabei werden grelle und reflektierende Materialien ausgeschlossen. Sie würden das Gebiet erheblich beeinträchtigen und optisch stören.

Freistehende Werbeanlagen dürfen maximal 9,00 m hoch sein. Somit sind sie bezüglich der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12,00 m über Oberkante Erschließungsstraße den Gebäuden untergeordnet. Blinkende und bewegliche Werbeanlagen sind wegen der möglichen erheblichen Beeinträchtigung ausgeschlossen.

4.9 Umweltbericht

Für die 2. Änderung und Erweiterung wird ein Umweltbericht mit der Eingriffs- und Ausgleichsregelung erstellt und dem Bebauungsplan beigelegt. Aufgrund der landwirtschaftlich intensiv genutzten Grundstücke im Erweiterungsbereich konnten bei den Untersuchungen keine zu schützenden Tierarten gesichtet werden. Daher musste für den Erweiterungsbereich keine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt werden. Bereits im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erfolgte eine artenschutzrechtliche Untersuchung.

Der Umweltbericht beinhaltet auch die Eingriffs- und Ausgleichsregelung zu Arten und Biotopen, zum Boden und zu Bäumen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen müssen außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen. Hierzu kann die Gemeinde Malterdingen einige der bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Malterdingen verrechnen. Weitere Maßnahmen zum erforderlichen Ausgleich müssen noch durchgeführt werden. Hierfür gibt es bereits einen umfangreichen Maßnahmenkatalog, welcher derzeit bei der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorliegt. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird durch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags vor Satzungsbeschluss der 2. Änderung und Erweiterung abgesichert. Bei der Auswahl von neuen Ersatzmaßnahmen wurde darauf geachtet, dass keine ackerbaulich genutzten und wertvollen Ackerflächen hierfür verwendet werden.

Grundlage für den Umweltbericht der 2. Änderung und Erweiterung sind die Umweltberichte des Bebauungsplanes und der 1. Änderung. Die Erkenntnisse und Aussagen in diesen Umweltberichten können für den Umweltbericht zur 2. Änderung weitgehend übernommen werden.

4.10 Leitungen

4.10.1 Leitungsrecht

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes liegt ein Abwasserkanal, von Norden nach Süden verlaufend, auch durch den Bereich der 2. Erweiterung und Erweiterung. Dieser ist im Zeichnerischen Teil dargestellt und durch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde gesichert.

4.10.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Erweiterungsfläche ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gesichert.

Der Entwurf zur Entwässerung des Gewerbegebietes der Gemeinde Malterdingen wurde vom Ing.-Büro Tellmann erstellt und liegt dem Landratsamt vor. Dieses Entwässerungs-

konzept berücksichtigt auch schon die maximale Erweiterung des Gewerbegebietes „Kreuzfeld“ gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die ausreichende Kapazität des Regenwasserkanalnetzes wurde nachgewiesen.

4.10.3 Sicherungen der Leitungen

Neben den festgesetzten Leitungsrechten nach OZ 4.8.1 wird in den Hinweisen OZ 3.13 noch auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 hingewiesen. Die Schutzvorgaben sind zu berücksichtigen.

4.10.4 Elektroversorgung

Im westlichen Bereich befindet sich eine Umspannstation. Diese ist im Zeichnerischen Teil festgesetzt (nordwestliche Ecke des Grundstückes Flst.Nr. 6676 auf der Verkehrsgrünfläche).

Ein neuer Standort für eine weitere Umspannstation ist im Südwesten der 2. Änderung und Erweiterung an der Erschließungsstraße geplant und im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

4.11 Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sind im Bebauungsplan Natriumdampf-Hochdrucklampen festgesetzt. Zusätzlich sollen im Rahmen der 2. Änderung auch die neuen und energiesparenden LED-Lampen zulässig sein.

Die Festsetzungen zur Straßenbeleuchtung erfolgen aus Gründen des Erscheinungsbildes, der Vermeidung von Beeinträchtigungen und zum Schutz von Insekten.

4.12 Abfallwirtschaft

Die Straßen und ihre Kurvenradien wurden so dimensioniert, dass sie von allen großen Lastkraftwagen befahren werden können und somit auch von Fahrzeugen der Müllabfuhr.

Die neuen Hinweise zur Abfallwirtschaft (Grundlage Kreislaufwirtschaftsgesetz von 2012) wurden als Hinweise OZ 3.7 in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.0 Städtebauliche Daten i.d.F. der 2. Änderung und Erweiterung

Gewerbegebiet	ca. 44.815 qm	82,81 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 571 qm	1,05 %
Gewässer	ca. 450 qm	0,83 %
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 24 qm	0,01 %
<u>Straßenverkehrsflächen</u>	<u>ca. 8.283 qm</u>	<u>15,30 %</u>
Gesamtfläche	ca. 54.143 qm	100,00 %

Siehe auch Anlage Flächennachweis i.d.F. der 2. Änderung und Erweiterung.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung hat eine Größe von ca. 19.358 qm. Durch die 2. Änderung und Erweiterung entstehen ca. 13.995 qm neue Gewerbefläche.

6.0 Kosten

Die Kosten der Erschließung liegen noch nicht vor.

7.0 Überlagerung mit angrenzenden Bebauungsplänen

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kreuzfeld“ überlagert im Westen den angrenzenden Bebauungsplan „Riegeler Straße“ in zwei kleinen Bereichen und im Osten den Bebauungsplan „Sportanlage Malterdingen“. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kreuzfeld“ werden die überlagerten Bereiche in den o.g. Bebauungsplänen aufgehoben.

Gemeinde Malterdingen, den.....

.....
Bußhardt, Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen
Freier Architekt und Stadtplaner Karlheinz Allgayer
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18 Telefax 0761 / 3 91 59
E-Mail: Allgayerplanung@t-online.de

, den 15.09.2015

.....
Allgayer, Stadtplaner