

GEMEINDE MALTERDINGEN

Fertigung:	1
Anlage:	3
Blatt:	1-7

Begründung

zum Bebauungsplan "Malterdingen - West", – Restgebiet der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen)

1 Planungsabsichten1.1 Anlaß der Planaufstellung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um den westlichen Teilbereich des am 03.05.1972 genehmigten Bebauungsplans "Malterdingen – West", der in der Zwischenzeit nicht geändert wurde. So beinhaltet der Plan noch die damaligen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, bestehend aus Baulinien und Baugrenzen. Rückwärtige Baugrenzen wurden nur teilweise festgesetzt. Durch diese sehr großzügige Festsetzung der überbaubaren Fläche in Verbindung mit der offenen Bauweise und keiner Firsthöhenregelung können Gebäude entstehen, die sich deutlich in Größe und Höhe vom vorhandenen Baubestand abheben. Durch anstehende Bauvorhaben im Planungsgebiet wurde diese Schwachstelle des Bebauungsplanes erkannt.

Daher beschloß die Gemeinde Malterdingen die Überarbeitung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes. Dieser wurde aufgeteilt in zwei eigenständige Bebauungspläne "Malterdingen - West" – Teilbereich Haldenweg und "Malterdingen - West" – Restgebiet. Zuerst wurde die Bearbeitung des östlichen und problematischeren Teiles in Angriff genommen. Dieser Bebauungsplan „Malterdingen-West“ Teilbereich Haldenweg ist seit dem 10.7.1997 rechtskräftig. Der östliche Teil des Bebauungsplanes „Malterdingen West“ wurde somit aufgehoben. Die Überarbeitung erfolgt nach den neuen städtebaulichen Vorstellungen unter Beibehaltung der vorhandenen Struktur und unter Berücksichtigung ökologischer Belange.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Malterdingen - West“ – Restgebiet wird der „alte“ Bebauungsplan „Malterdingen - West“ aufgehoben.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

1.2 Lage des Plangebietes
siehe Übersichtsplan (Anlage).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.

2.0 Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde. Im Nordwesten grenzt am Buchenweg das Neubaugebiet "Buchenweg", im Südwesten die Bundesstraße "B 3" an. Im Nordosten befindet sich das Baugebiet "Malterdingen - West" Teilbereich Haldenweg und im Südosten das Baugebiet "Ortsmitte".

Die Untergrundverhältnisse lassen, wie sich gezeigt hat, eine zweigeschossige Bebauung zu.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan "Malterdingen – West" setzt für den vorliegenden Teilbereich "Restgebiet" reines Wohngebiet und allgemeines Wohngebiet nach der BauNVO von 1968 fest.

Die vorliegende Planung setzt für den Bereich nördlich des Eichenweges und dem südwestlichen Bereich der Gartenstraße (bisher reines Wohngebiet) ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest (WA 1). In diesem allgemeinen Wohngebiet 1 werden von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen. Weiterhin werden von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen. Dieser Ausschluß von Nutzungen wurde vorgenommen, um das durch "reines Wohnen" geprägte Gebiet in seiner Nutzung zu sichern und untypische Nutzungen auszuschließen. Außerdem bestehen für diese ausgeschlossenen Nutzungen bereits andere Standorte in der Gemeinde.

Die Umwidmung des reinen Wohngebiets in ein allgemeines Wohngebiet wurde vorgenommen, um Immissionskonflikte bezüglich der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu vermeiden.

Der überwiegende Bereich des Bebauungsplanes (bisher allgemeines Wohngebiet) wird als allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden die in Nr. 3 aufgeführten "Anlagen für sportliche Zwecke" ausgeschlossen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) werden ebenfalls ausgeschlossen. Auch hier handelt es sich um Nutzungen, die für diesen Bereich untypisch sind und für die es bereits in anderen Teilen der Gemeinde Standorte gibt.

Die ehemals vorgesehene Nutzung "Tankstelle mit Wagenpflege" auf Flst. Nr. 6280 wird ausgeschlossen, um Immissionskonflikte bei der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden. Ein möglicher Alternativstandort wäre im Baugebiet "Riegeler Straße" gegeben. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich einer Wohnbebauung zugeführt und mit Reihenhäusern und Doppelhäusern bebaut.

Bei dem auf Flst. Nr. 6339 und 6340 sich befindende Restaurant mit Übernachtungsmöglichkeit handelt es sich um einen gebietsbezogenen Betrieb, welcher nach § 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die maximale Trauf- und Firsthöhe.

Die Grundflächenzahl mit 0,3 bzw. 0,4 wird beibehalten. Eine Änderung wird nicht vorgenommen, weil einerseits aus städtebaulichen Gründen es nicht erforderlich ist und andererseits um Planungsnachteile für die Grundstückseigentümer zu vermeiden. Bei der Größe der Einzelbaufenster wurde darauf geachtet, daß in den meisten Fällen die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) erreicht werden kann. In einigen Fällen kann die GRZ nicht erreicht werden. In diesen Einzelfällen ist ein größeres Baufenster jedoch aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar.

Auch die Festsetzungen der Vollgeschosse werden weitestgehend übernommen. Die Zahl der Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1), Hanglage, als höchstzulässig, im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) zwingend festgelegt. Die Gebäude dürfen auch nach der Talseite nur zweigeschossig in Erscheinung treten. Ausnahmen sind nicht gestattet. Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Grundstücke Flst. Nr. 6327, 6330 und 6331 wird zwingend eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, um diesen "Innenbereich" nicht zu sehr zu verdichten.

Ob im allgemeinen Wohngebieten WA 1 ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen oder bergseitig eingeschossig mit talseitig ausgebauten Untergeschoß errichtet werden muß, richtet sich nach den gegebenen Geländeverhältnissen. Die endgültige Entscheidung trifft nach Vorlage ausführlicher Geländeschnitte, gegebenenfalls nach Aufstellung eines Schaugerüsts, die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Die Festsetzungen zu den Sockelhöhen werden beibehalten. Es gilt weiterhin eine Sockelhöhe (OK eingeebener Gelände – OK Rohfußboden EG) von 0,30 m bergseitig bei der Hangbebauung und 0,90 m im ebenen Gelände.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die gesamte Grundstücksfläche angesetzt (inkl. private Grünfläche). Dies wird deswegen festgesetzt, damit für die betroffenen Grundstückseigentümer gegenüber der alten Planung kein planerischer Nachteil entsteht.

2.2.3 Bauweise

Die wesentliche Änderung bei der Neuaufstellung findet bei der Bauweise statt. Wie schon unter OZ 1.1 (Anlaß der Planaufstellung) erwähnt, trifft der Bebauungsplan aus dem Jahre 1972 sehr großzügige Festsetzungen der überbaubaren Fläche. Es wurden im Gegensatz zu vorliegenden Planungen keine Einzelbaufenster pro Grundstück festgesetzt, sondern grundstücksübergreifende Baugrenzen bzw. Baulinien. Rückwärtige Baugrenzen wurden nur in Teilbereichen festgesetzt.

Um hier Fehlentwicklungen bezüglich Größe und Form zu vermeiden, werden bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes für jedes Grundstück Einzelbaufenster festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, eingeschränkt auf "nur Einzelhäuser", festgesetzt. Für diese Ortsrand- und Hangbebauung ist die Einschränkung erforderlich, um im Gegensatz zum Bebauungsplan von 1972 mit einer offenen Bauweise die Errichtung überdimensionaler und ortsbildstörender Baukörper zu vermeiden. Für den überwiegenden Teil des allgemeinen Wohngebietes 2, bisher offene Bauweise, wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt,

die in den meisten Fällen auf Einzelhäuser und Einzel- und Doppelhäuser eingeschränkt wird. Eine Doppelhausbebauung wird überall dort zugelassen, wo eine Grundstücksteilung möglich ist (firstständige Gebäude zur Erschließungsstraße).

Für die beiden Grundstücke Flst. Nr. 6339 und 6340 (Restaurant mit Übernachtungsmöglichkeit) wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende (besondere) Bauweise b 3 festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, bei der der Mindestgrenzabstand nach LBO unterschritten werden kann und zusätzlich keine Längenbegrenzung der Gebäude festgesetzt werden. Dies dient zur Erweiterung und Sicherung des Restaurantbetriebes.

Für die Grundstücke Flst. Nr. 6267, Flst. Nr. 6267/1 und Flst. Nr. 6340 wird gemäß dem Bestand eine abweichende (besondere) Bauweise b 1 nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der offenen Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung. Für die Grundstücke Flst. Nr. 6278 und 6278/1 wird eine abweichende (besondere) Bauweise b 2 nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der offenen Bebauung, bei der der Mindestgrenzabstand nach LBO unterschritten werden kann.

Die Baugrenzen entlang den Erschließungsstraßen orientieren sich weitestgehend an den Baulinien und Baugrenzen des alten Bebauungsplanes. So werden die beabsichtigten Baufluchten und Straßenraumbildungen übernommen.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Die Aufgabe der Bebauungsplanüberarbeitung ist die Sicherung der vorhandenen Struktur des Gebietes. Durch die Festsetzung von Einzelbaufenstern (überbaubare Grundstücksfläche) und die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe, die sich an dem vorhandenen Gebäudebestand orientiert, wird dieses Ziel erreicht. Bei der Gestaltung der Bauten werden die vorhandenen Festsetzungen nicht geändert. Dachgauben werden zukünftig allgemein zulässig sein, um eine bessere Ausnutzung des Dachraumes zu ermöglichen. Die Sicherung der ortsbildprägenden Vorgärten dient ebenfalls dem Erhalt des dörflichen Erscheinungsbildes entlang der L 113 (Hauptstraße).

2.4 Verkehr

2.4.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Landesstraße L 113 (Hauptstraße).

2.4.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung ist bereits durch die vorhandenen Straßen Buchenweg, Birkenweg, Eichenweg, Lindenweg, Hecklinger Straße, Im Spötzinger, Köndringer Straße, Gartenstraße, Asternweg, Tulpenweg, Nelkenweg und Dahlienweg vorgegeben. Ein Straßenausbau ist nicht erforderlich und auch nicht geplant.

2.4.3 Ruhender Verkehr

Die öffentlichen Parkplätze in der Hecklinger Straße und in der Köndringer Straße wurden in den Bebauungsplan übernommen.

2.4.4 Zufahrtsverbote

Die Zufahrtsverbote entlang der B 3, L 113 und Hauptstraße wurden beibehalten. Die Zufahrtsverbote entlang der Köndringer Straße wurden aufgehoben, da es aus der heutigen Sicht keine Erfordernis für ein Zufahrtsverbot in dieser „Wohnstraße“ besteht.

2.4.5 Kreisverkehr

Seitens der Gemeinde gibt es Überlegungen, den Verkehrsknotenpunkt „L 113 - Hauptstraße“ – Köndringer Straße – Nelkenweg - Hecklinger Straße“ zu entschärfen. Vorgesehen ist ein Kreisverkehr. In der Anlage wird nachgewiesen, daß die Errichtung des Kreisverkehrs innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geschehen kann. Von privaten Grundstücksflächen wären dafür keine Flächen erforderlich.

Da es sich hier zunächst um Planungsüberlegungen handelt, wird der mögliche Kreisverkehr in einer Plananlage dargestellt.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist bereits durch den Anschluß an die öffentlichen Versorgungsanlagen sichergestellt.

2.6 Grünplanung

Im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan trifft die Überarbeitung auch Festsetzungen zur Grünordnung auf den privaten Grundstücksflächen. Die charakteristischen und ortsbildprägenden Vorgärten der Grundstücke Flst. Nr. 678/5 und 6278 entlang der L 113 werden in ihrem Bestand gesichert und nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als "Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind mit der Nutzung Hausgarten" festgesetzt. Ebenfalls wird der westliche Bereich von Flurstück Nr. 6347 als "private Grünfläche – Hausgarten" festgesetzt. Die vorhandene Vegetation bildet auf diesem Grundstück in der südwestlichen Ecke des Baugebietes einen optimalen Übergang zur angrenzenden freien Landschaft. Weiterhin befindet sich im westlichen Teil noch eine private Grünfläche auf Flst. Nr. 6287.

In den Bebauungsplan wird neu mit aufgenommen, daß nur standortgerechte und heimische Laubbäume und Sträucher zulässig sind.

2.7 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Überarbeitung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt kein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8a BNatSchG, weil die Planung in einem bereits vorhandenen Baugebiet erfolgt (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Bei der Überarbeitung werden jedoch die ökologischen Belange berücksichtigt. Es wurde untersucht, in welchen Bereichen noch Eingriffe entstehen können, die zu vermeiden sind.

Dabei wurde festgestellt, daß bereits durch den Bebauungsplan von 1972 keine Eingriffe in ökologisch wertvolle / sensible Bereiche entstehen können. Im allgemeinen Wohngebiet 1 (Bebauung nördlich des Eichenweges und südlich der Gartenstraße sind im Bebauungsplan

von 1972 teilweise keine rückwärtigen Baugrenzen festgesetzt. Bei der Bebauungsplanüberarbeitung wurde bei der Neufestsetzung rückwärtiger Baugrenzen darauf geachtet, daß diese zu den teilweise an die Grundstücke angrenzenden Böschungsbereiche einen ausreichenden Abstand haben.

Die in OZ 2.6 der Begründung aufgeführten zu erhaltenden Vorgartenbereiche entlang der L 113 und auf Flst. Nr. 6347 werden ebenfalls erhalten und gesichert. Die Sicherung dieser Vorgartenbereiche ist jedoch aus Sicht des Ortsbildes wichtiger als aus ökologischen Gründen.

Weiterhin werden in den Bebauungsvorschriften (§ 7) Pflanzgebote und Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt.

Ebenfalls neu aufgenommen werden in die Bebauungsvorschriften, daß die Grundstückszufahrten und Stellplatzbereiche mit wasserdurchlässigem Material (z.B. Rasengittersteine) zu errichten sind (§ 9) und Festsetzungen zum Verbleib des Baugrubenaushubs auf den Baugrundstücken (§ 13).

Bei der Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern sind heimische Laubgehölze vorgeschrieben.

Zusätzlich erfolgen in den Bebauungsvorschriften Hinweise zum Grundwasserschutz (§ 15) und zur Abwasserbeseitigung (§ 16).

Durch diese Festsetzungen und Hinweise wurden die umweltschützenden Belange nach § 1a BauGB berücksichtigt.

2.8 Lärmemissionen B 3

Der Geltungsbereich grenzt im Südwesten an die B 3 an, welche ein höheres Verkehrsaufkommen aufweist.

Im Rahmen des nordwestlich angrenzenden Bebauungsplanes „Buchenweg“ wurde vom Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink im Jahr 1995 ein Gutachten zum Straßenverkehrslärm – Immissionsschutz (Nr. 1319/590) erstellt.

Ausgegangen von einem DTV-Wert (durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen) von 15 404 Kfz. / 24 h wurde in 25 m Abstand zur Fahrbahn der Emissionspegel (Lm,E) für das Jahr 2.000 ermittelt. Der Emissionspegel „tags“ beträgt 66,7 dB (A) und „nachts“ 59,1 dB (A). Daraus ergeben sich entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden (notwendige Schalldämm-Maße für Wände und Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen).

Für die Grundstücke Flst. Nr. 6280, 6280/1 bis 6280/3 und 6297 wird entlang der B 3 die Errichtung eines 2,00 m hohen Lärmschutzwalles festgesetzt. Auf den Grundstücken Flst. Nr. 6280 und 6280/1 bis 6280/3 ist dieser Lärmschutzwall Bestandteil des Bauvorhabens. Auf dem südlich angrenzenden gemeindeeigenen Grundstück wird dieser Lärmschutzwall nachträglich errichtet.

Da es sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet handelt, insbesondere im Bereich der B 3 werden keine Schallschutzmaßnahmen bezüglich der B 3 im Bebauungsplan festgesetzt.

3.0 Folgeeinrichtungen

Auswirkungen auf Folgeeinrichtungen des täglichen Bedarfs und der öffentlichen Versorgung sind nicht zu erwarten, weil das Gebiet bereits weitestgehend bebaut ist.

4.0 Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet 1	qm 14 720	15,9 %
Allgemeines Wohngebiet 2	qm 55 920	60,3 %
Straßenverkehrsfläche	<u>qm 22 135</u>	<u>23,8 %</u>
	qm 92 775	100 %

5. Kosten

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Malterdingen - West" – Restgebiet entstehen bezüglich der Erschließung keine Kosten.

6. Bodenordnung

Eine Baulandumlegung ist nicht vorgesehen.

Gemeinde Malterdingen, den 22. Feb. 2000



B. P. Hardt

Bußhardt, Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18
Telefax 0761 / 3 91 59

, den 14.09.1999

K. Allgayer

Allgayer, Freier Architekt und Stadtplaner