

Begründung

zum Bebauungsplan "Riedhof" der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen).

1 Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Über das vorliegende Plangebiet besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1951 (Bebauungsplan "Ortsetter", genehmigt am 11.10.1951 vom Badischen Ministerium des Inneren/Straßen- und Baulinienplan am 16.2.1952 festgestellt durch das Landratsamt Emmendingen).

Diese Planung entspricht hinsichtlich der Genauigkeit der Festsetzungen, der städtebaulichen Gestaltung und der Details der Erschließung nicht mehr den derzeitigen Anforderungen. Hinzu kommt, daß eine Planung nach dem BauGB und dem neuesten Stand der BauNVO und Planz V 81 eine größere Rechtssicherheit für die Betroffenen und eine Erleichterung für die Verwaltung bei der Durchführung bietet. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, über den noch unbebauten Teilbereich den vorliegenden Bebauungsplan neu aufzustellen und insoweit auch den o.g. alten Bebauungsplan teilweise außer Kraft zu setzen.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsmittelpunktes, in guter Zuordnung zu den Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfes.

1.3 Flächennutzungsplan

Malterdingen besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtplanung für den Verwaltungsraum Emmendingen aus dem Jahr 1985. Dieser FNP ist derzeit in Fortschreibung.

Der FNP umfaßt das vorliegende Gelände als feststehende Planung (Wohnbaufläche). Entsprechend wurde die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

2 Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den "gewachsenen" Dorfkern an. Es fällt von Nordwesten (L 113) nach Südosten leicht bis mäßig ab.

Die Untergrundverhältnisse lassen nach den Erfahrungen mit dem benachbarten Baugebiet keine Bedenken hinsichtlich der Eignung für 1- bis 2-geschoßige Bebauung zu. Bodenerkundungen vor Baubeginn werden empfohlen.

Die Bebauung soll überwiegend dem Bedarf der einheimischen Bevölkerung dienen.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planentwurf sieht für dieses Gebiet kleinere 1- bis 2-Familienhausgrundstücke vor. Man muß also davon ausgehen, daß die Wohnnutzung in diesem Gebiet stark im Vordergrund steht. Andererseits ist dem Gebiet auch landwirtschaftliche Nutzung, und zwar sowohl landwirtschaftliche Hofstellen als auch die Bewirtschaftung landwirtschaftlichen Geländes benachbart. Hiervon geht eine gewisse Mischgebietsprägung für das Gebiet aus.

Es wurde dieser Situation entsprechend ein "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Dieses wurde jedoch, um der Wohnfunktion stärker Rechnung zu tragen, dahingehend eingeschränkt, daß Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 ("sonstige nicht störende Gewerbebetriebe") ausgeschlossen wurden.

Die Immissionsvorbelastung des Gebietes wird bis zu einem gewissen Umfang von den zukünftigen Bewohnern nach den Geboten der "gegenseitigen Rücksichtnahme" hingenommen werden müssen, ebenso wie durch die sich vollziehende Wohnbebauung auch den landwirtschaftlichen Aktivitäten in der Umgebung Obergrenzen gesetzt werden.

Bei der Abwägung dieses Sachverhaltes muß auch berücksichtigt werden, daß für dieses Gebiet ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht (siehe Ausführungen unter 1.1), welcher nach den 1951 geltenden rechtlichen Vorschriften ein Baugebiet festsetzte, in welchem nur Wohngebäude errichtet werden dürfen. Diese Beschreibung ist auf alle Fälle als "Wohnbaufläche" nach BauGB auszulegen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschoße: Vor allem gestalterische Überlegungen führten dazu, in diesem Baugebiet in der Übergangszone zwischen dem "gewachsenen" Dorfgebiet und der Neubausiedlung eine Bauform vorzusehen, welche sich dem Dorfcharakter möglichst einfügt: 1-geschoßige Bebauung mit gut ausbaufähigem Steildach (45° - 48°). Im Zeichnerischen Teil ist dementsprechend eine 1-geschoßige Bebauung festgesetzt.

Es muß jedoch damit gerechnet werden, daß die zulässigen Steildächer in Verbindung mit einem 70 - 80 cm hohen Kniestock zu Geschoßen im Dachraum führen, welche als "oberste Geschoße" nach LBO auf die Zahl der Vollgeschoße anzurechnen sind. Dem tragen die Bebauungsvorschriften (§ 4 Abs. 3) insofern Rechnung, als ein solches Geschoß zusätzlich (ausnahmsweise) zugelassen werden kann - Voraussetzung ist natürlich die Einhaltung der übrigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften, insbesondere der Gestaltungsvorschriften über Trauf- und Firsthöhe.

Grund- und Geschoßflächenzahl: Im Bebauungsplan sind Grund- und Geschoßflächenzahl innerhalb der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzungen sind als Höchstgrenzen zu verstehen, deren Erreichbarkeit nicht in jedem Falle gewährleistet sein muß (konkurrierende Festsetzungen der höchstzulässigen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschoße, sowie Vorschriften über die bauliche Gestaltung).

2.2.3 Bauweise

Der Bebauungsplan geht im Grundsatz von einer "offenen Bauweise" aus (Regelbauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO). Das gestalterische Konzept der Planung sieht jedoch für Nebengebäude und Garagen geneigte Dächer mittlerer Dachneigung vor. Die Garagen sind hinsichtlich ihrer Stellung z.T. so festgesetzt, daß entweder ihre Firsthöhe senkrecht zur seitlichen Grundstücksgrenze läuft oder sich die Einbeziehung seitlicher Grenzgaragen unter das gemeinsame Dach mit dem Hauptbaukörper anbietet. Es muß daher davon ausgegangen werden, daß die Obergrenzen, welche § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO für die Höhenentwicklung von Grenzgaragen festlegt, nicht oder nicht immer einzuhalten sind.

Es wurde daher eine "abweichende (besondere) Bauweise" nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, welche für die Hauptbaukörper die Regelungen der "offenen Bauweise" vorsieht, für Grenzgaragen jedoch eine Überschreitung der Höhenentwicklung insoweit zuläßt, als sich dies aus den Gestaltungsvorschriften über die höchstzulässige Dachneigung in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudestellung im Bebauungsplan ergibt. Hierbei wurde besonders der Fall der Einbeziehung unter ein gemeinsames Dach mit dem Hauptbaukörper berücksichtigt.

2.2.4 Öffentliche Grünflächen

Das Baugebiet wird im Südosten begrenzt von dem Gewässer des "Fernockertalbaches". Baugebietsseitig wurde parallel hierzu ein 5 m breiter öffentlicher Grünstreifen ausgewiesen.

Hauptsächlich soll diese Fläche dazu dienen, die Bewirtschaftung des Bachlaufes sicherzustellen. Darüber hinaus bietet sie sich auch dazu an, entlang dem Bachlauf Fußgängern eine schmale Wegverbindung zur Ortsmitte herzustellen.

Die für den Straßenbau sowohl der Erschließungsstraße als auch der das Baugebiet im Nordwesten berührenden notwendigen Böschungen sind als Bestandteile der privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Es ergibt sich so die Möglichkeit, bei der Einebnung und Gestaltung der privaten Grundstücke diese Flächen mit in die Gestaltung einzubeziehen.

Die Vorbehaltsfläche für die Weiterführung der Erschließungsstraße des Baugebietes nach Südosten (über den Vernackertalbach hinweg) wird, bis sie zu diesem Zweck benötigt wird, als öffentliche Grünfläche zwischengenutzt werden können (Spielemöglichkeit, Ruheplatz mit Bank).

2.2.5 Pflanzgebote

Das Baugebiet ist sowohl an seiner Nordwest- als auch an seiner Südostseite zur angrenzenden Landschaft hin offen. Aus diesem Grunde sehen die Bebauungsvorschriften für diese Planbereiche ein verbales Pflanzgebot zur Eingrünung mit bodenständigen Laubgehölzen vor.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Pflanzgebote mit einzelnen bodenständigen Laubbäumen, welche über ein gewisses Maß an Großgrün die landschaftliche Anbindung des Gebietes selbst sicherstellen sollen. Hierbei kommt es darauf an, daß insbesondere entlang der L 113 kein alleeartiger Charakter, sondern dem Dorf gemäß Einzelbäume als Solitärs in unregelmäßiger Anordnung bepflanzt werden.

Die gärtnerische Anlage und Erhaltung grüner Vorgartenbereiche verfolgt vor allem den Zweck, die nachträgliche Umgestaltung in Parkplätze (z.B. im Falle der Nutzung eines Gebäudes ganz oder teilweise für freiberufliche Tätigkeit) zu verhindern.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Die städtebauliche Gestaltung des vorliegenden Planentwurfes versucht der besonderen Lage am gewachsenen Dorfrand dadurch gerecht zu werden, daß sie eine nur 1-geschossige Bebauung mit Steildächern vorsieht. Die unterschiedlichen vorgesehenen Firstrichtungen sollen etwas an das Erscheinungsbild der lebendigen Dachlandschaft des Dorfes erinnern. In den Bebauungsvorschriften wurden die Dachdeckungsmaterialien und deren Farbe an die entsprechenden Dachformen des Dorfes angepaßt. Im Sinne der Angleichung an das Dorfbild ist auch die Planungsabsicht zu sehen, die Garagennebenbauten mit Dächern zu versehen oder sie in den Hauptbaukörper (bei den kleineren Grundstücken) unter das Gesamtdach mit einzu beziehen.

Eine sehr wichtige Bedeutung in dem leicht hängigen Gelände kommt der höhenmäßigen Einordnung der Gebäude ins Gelände und zu den Erschließungsflächen zu. Dem Bebauungsplan wurde daher eine dichte Folge von Geländequerschnitten beigegeben, in welchen die Sockelhöhen untersucht und geklärt wurden. Die Festsetzung selbst erfolgte jedoch durch Eintrag von Höhenmarken in den Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.4 Verkehr

2.4.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die L 113 von Westen her (Riedhofstraße). Der Anbindungspunkt ist aus Gründen der Verkehrsübersicht praktisch vorgegeben. Die im Planentwurf enthaltene Anbindungsstelle ist mit der Straßenbauverwaltung so abgesprochen.

2.4.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung ist so angelegt, daß die Erschließung von der Landesstraße her zu einem späteren Zeitpunkt so nach Südosten weitergeführt werden kann, daß auch das jenseits des Baches gelegene Gelände von daher erschlossen wird. Im Sinne einer zukunftsicheren Planung wollte man diese Möglichkeit offenhalten. Der Rest der inneren Erschließung ist als verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrszeichen 325 - 326) vorgesehen. Er soll entsprechend ausgebaut werden und sich damit von der übrigen Fahrbahn unterscheiden.

2.4.3 Ausbau der L 113/Anbindung des Baugebietes

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ergibt sich eine gewisse Schwierigkeit daraus, daß die L 113 zum Ausbau vorgesehen ist, jedoch ein Planfeststellungsverfahren noch nicht durchgeführt wurde und genaue Ausbaupläne hierüber ebenfalls nicht vorliegen. Im Plan eingetragen ist jedoch bereits die mögliche zukünftige Lage der L 113 einschließlich notwendiger Verbreiterungen bzw. baugebietsseitig einschließlich Gehweg. In ihrer Höhenlage wird diese Straße jedoch am Einmündungspunkt etwa 50 cm unter die derzeitige Höhe verändert. Die Auswirkungen des späteren Straßenbaues halten sich daher sowohl auf die Baugebietszufahrt (Anschlußpunkt) als auch auf die benachbarten Grundstücke (Straßenböschung) in Grenzen. Es ist vorgesehen, die baugebietsseitige Straßenböschung der Landesstraße bei den angrenzenden Privatgrundstücken zu belassen, so daß diese gärtnerisch mit genutzt werden können. Dies bedingt, daß die Oberflächenentwässerung der Straße auf den Straßenkörper selbst erfolgen muß (am Bordstein des Gehweges). Für eine Übergangszeit bis zum Straßenausbau muß der derzeitige Zustand von den Anliegern noch hingenommen bzw. bei den Bauabsichten mit berücksichtigt werden. Bis zur Herstellung des endgültigen Baugebietsanschlusses an die zukünftige Landesstraße erfolgt ein Zwischenausbau.

2.4.4 Fußweg

Entlang dem Bachlauf im Südosten des Baugebietes ist sowieso eine Fläche zur Bachbewirtschaftung freizuhalten. Es ist daran gedacht, diese Fläche zur Schaffung eines bachbegleitenden Fußweges, der das Baugebiet selbst und das nordöstlich anschließende Baugebiet günstig mit der Ortsmitte verbinden soll, zu nutzen (siehe Ausführungen unter 2.2.4).

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluß an die vorhandenen öffentlichen Anlagen sichergestellt.

Die Möglichkeit der schadlosen Abwasserbeseitigung wird im Rahmen der Entwässerungsplanung für das neue Baugebiet erbracht.

Die Elektroversorgung des Baugebietes liegt in Händen der Badenwerk-AG. Im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens wurde eine Fläche am Westrand des Baugebietes für eine Umformerstation vorgesehen. Die Versorgung des Gebietes ist hiermit gewährleistet.

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

3 Folgeeinrichtungen

Wegen der relativ geringen Größe des Baugebietes sind Auswirkungen auf Folgeeinrichtungen des täglichen Bedarfs und der öffentlichen Versorgung nicht zu erwarten.

4 Städtebauliche Daten

4.1 Aufteilung in Flächen

Siehe Plan "Flächennachweis" M. 1:500 Anlage 7.

4.2 Bauformen und Einwohner

Flächengliederung

Gesamtfläche:	6.517 m ²	=	100 %
davon			
Private Grundstücksfläche	5.002 m ²	=	76,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche	745 m ²	=	11,4 %
Fl. z. Straßenerweiterung	225 m ²	=	3,5 %
Öffentliche Grünfläche	365 m ²	=	5,6 %
Sonstige Flächen	180 m ²	=	2,8 %

Städtebauliche Daten

Planung

Bauformen	Anzahl der Baukörper	WoE/ Baukörper	WoE
Freistehende Ein- bis Zwei-Familien- häuser 1-geschoßig steilgeneigtes Dach	9	1,5	13,5

13,5 x 2,5 = 33,75 rd. 34 Einwohner

Brutto-Siedlungsdichte

$\frac{34}{0,6517 \text{ ha}}$ = rd. 52 EW/ha

Netto-Siedlungsdichte

$\frac{34}{0,5002 \text{ ha}}$ = rd. 68 EW/ha

5 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Kanalisation	DM	190.000,--
Wasserversorgung	DM	86.000,--
Straßenbau (mit Beleuchtung)	DM	167.000,--
		<hr/>
	DM	443.000,--
		=====

Die Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen ist durch Einstellung der Finanzmittel im Gemeindehaushalt sichergestellt.

6 Bodenordnung

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

Gemeinde Malterdingen, den 28.04.1992


Mündinger

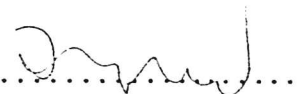
Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen:

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung

78 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761/38 30 18

,den 28.04.1992



Planer