

Begründung

zum Bebauungsplan "Saiberg/Specken II (Abschnitt 2) "Am Heimbacher Weg",
der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen).

1 Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Bei dem vorliegenden Baugebiet handelt es sich um den letzten Abschnitt der Gesamtplanung "Bebauungsplan Maueracker, Saiberg, Am Heimbacher Weg". Der Bebauungsplan wurde teilgenehmigt am 24.3.75 und am 18.9.78.

Der vorliegende Teilbereich wurde von der Genehmigung zurückgestellt und soll nun die Gesamtplanung abrunden. Hierzu wird die Bebauungsplanung neu überarbeitet, insbesondere im größeren Maßstab 1 : 500 bearbeitet, um den heutigen Anforderungen an eine sorgfältige Bauleitplanung gerecht zu werden.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsmittelpunktes in Verlängerung der Mönchhofgasse. Das Baugebiet wird also bis auf weiteres den nordöstlichen und östlichen Ortsrand neu bilden.

1.3 Flächennutzungsplan

Malterdingen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtplanung für den Verwaltungsraum Emmendingen. Das vorliegende Plangebiet ist durch den FNP gedeckt (Wohnbaufläche).

2 Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich eben und steigt (in leichten Terrassen) nach Norden etwas an.

Die Untergrundverhältnisse lassen nach den Erfahrungen mit den benachbarten Baugebieten keine Bedenken hinsichtlich der Eignung für 1- bis 2-geschoßige Bebauung zu.

Die Bebauung soll überwiegend dem Bedarf der einheimischen Bevölkerung dienen.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Hiermit wird der zu erwartenden überwiegenden Wohnnutzung, allenfalls ergänzt durch nicht störende hobbymäßige oder als Neben-erwerb betriebene landwirtschaftliche Tätigkeit, Rechnung getragen. In Abschätzung des tatsächlichen zukünftigen Nutzungsbedarfes und zur Stärkung des Wohncharakters wurden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO bis auf die Ziffern 1 und 6 ausgeschlossen.

Die unmittelbar an das gewachsene Dorfgebiet anschließenden Grundstücke wurden als "Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO ausgewiesen. Hier soll ein gleitender Übergang zwischen dem Dorfgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden. Deshalb wurde der schmale Streifen "Dorfgebiet" nach § 1 Abs. 5 BauNVO wiederum so gegliedert, daß Nutzungen, die entweder sowie nicht zu erwarten sind (z.B. Tankstellen) oder Nutzungen, die stärkere Immissionen erwarten lassen, ausgeschlossen.

Entlang dem Feldweg im NW des Plangebietes wurde auf Wunsch des Eigentümers (Flst.Nr.314-landwirtschaftlicher Betrieb) ein schmaler Streifen "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt. Er soll als "Abstandsfläche" für die angrenzende Wohnbebauung und als hofnahes landwirtschaftliches Gelände, welches der Ausübung der Landwirtschaft dient, zur Verfügung stehen. Bauliche Anlagen sind dort nicht zugelassen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschoße: Der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschoße in Verbindung mit den Vorschriften über Sockel-, Trauf- und Firsthöhe kommt wegen der empfindlichen Geländesituation besondere Bedeutung zu. Anhand der Vorplanung für Straßenerschließung und von Geländequerschnitten wurde die Einordnung der Gebäude in das Gelände und ihre Zuordnung zu den Erschließungsflächen untersucht (siehe Schnitte I-I bis XIII-XIII Anlage 5). Hierbei wurde in dem höhenmäßig am niedrigsten gelegenen Bereich beiderseits des Aualbaches eine 2-geschoßige Bebauung ermöglicht (im im Prinzip ebenen Gelände) und in den zu den Baugebietsrändern und den höhergelegenen Geländeteilen ist eine im Prinzip 1-geschoßige Bebauung vorgesehen. Durch die Hangneigung bzw. Terrassierung des Geländes kommt teilweise das Untergeschoß zutage. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen jedoch davon aus, daß hiermit in der Regel kein unterstes Geschoß entstehen soll, welches auf die Zahl der Vollgeschoße zählt. Entsprechend wurde grundsätzlich die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße getroffen. Eine Ausnahmenvorschrift sorgt jedoch dafür, daß im Bedarfsfall auch ein "zählendes" Untergeschoß zugelassen werden kann. Bei denjenigen

Gebäuden, bei denen die Festsetzung der Dachneigung Steildächer zuläßt, wurde jedoch mit obersten Geschoßen gerechnet, die auf die Zahl der Vollgeschoße eines als Dachgeschoß zulässig (siehe auch § 5 Abs. 3 Bebauungsvorschriften).

Grund- und Geschoßflächenzahl: Die Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahlen hält sich innerhalb der Höchstzahl des § 17 BauNVO. Sie wurde entsprechend der beabsichtigten Art der Bebauung (Geschoßzahlen) so nach den Höchstwerten festgesetzt. Da jedoch die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit Gestaltungsvorschriften z.T. die Bebauung ebenfalls beschränken, kann nicht in jedem Fall damit gerechnet werden, daß die abstrakt als Nutzungsobergrenzen festgesetzten Werte auch tatsächlich erreicht werden können.

2.2.3 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt durchweg die "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO fest. Es wird somit nicht ausgeschlossen, daß auf den größeren überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den hierfür geeigneten Grundstücken auch Doppelhäuser oder Reihenhäuser entstehen können. Allerdings sind die sich anbietenden Parkierungsmöglichkeiten eine tatsächliche Beschränkung dieser Grundstückseinteilungen.

2.2.4 Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan sieht an der Nordseite des Aubachtales, welcher das Baugebiet von Osten nach Westen durchfließt, eine öffentliche Grünfläche mit der Möglichkeit der Anlage eines Fußweges vor. Von ihr aus kann der Bach bewirtschaftet werden. Der Bebauungsplan sieht vor, den Aualbach geringfügig nach Norden zu verschwenken, um ihm eine an einen freien Bachlauf angepaßtere Form und ein natürlicheres Aussehen zu geben. Hiermit verbunden ist die willkommene Vergrößerung der Grundstücke an seiner Südsseite, welche damit ein für die Bebauung günstigere Tiefe erhalten.

2.2.5 Pflanzgebote

Der Bebauungsplan sieht durch Pflanzgebot die Eingrünung des Baugebiets an den offenen Seiten zur Landschaft hin vor (§ 13¹² Bebauungsvorschriften). Hiermit soll ein neuer möglichst unauffälliger Übergang zur freien Landschaft erreicht werden. Ferner ist die Gestaltung der Vorgartenzonen als Grünanlage vorgeschrieben. Die Versiegelung dieser Flächen soll damit auf die notwendigen Zufahrten beschränkt bleiben und die Umwandlung in Stellflächen verhindert werden.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Die Gesamtanlage des Baugebietes ist durch die vorhergehenden Planungen und das Gesamtverkehrskonzept weitestgehend vorgegeben.

Besondere Sorgfalt wurde auf die höhenmäßige Einordnung der Gebäude zu den Erschließungsstraße und zum Gelände gelegt. Die beigefügten Geländeschnitte sollen gewährleisten, daß eine den Vorschriften entsprechende Ausführung erfolgt.

Da z.T. die Baufenster recht tief ausgewiesen sind (womit im wesentlichen eine differenziertere Gliederung der Baukörper ermöglicht werden soll), wurden Trauf- und Firsthöhen zur Begrenzung der Höhenentwicklung festgesetzt. Untypische Dachformen sowie Verunstaltung der Dachlandschaft durch überdimensionale Dachgaupen sind in den Bauvorschriften untersagt. Die Vorschrift einer rötlichen bis rotbraunen Dachdeckung dient ebenso wie die vorgeschriebenen Dachüberstände der Einfügung der Dachlandschaft in das gewachsene Ortsbild.

2.4 Verkehr

2.4.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung zum Ortsmittelpunkt erfolgt über die Mönchhofgasse bzw. die Fahngasse.

2.4.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung ergibt sich aus der Weiterführung der Mönchhofgasse im Bogen hin zum südlich anschließenden Baugebiet, welches damit eine weitere leistungsfähige Anbindung erhält. Aus dem inneren Erschließungsnetz führt ein Straßenanschluß weiter nach Osten (Heimbacher Weg). Über ihn kann eine eventuelle Erweiterung des Baugebietes im Osten erschlossen werden. Darüber hinaus ist über dieses Straßenstück das landwirtschaftliche Wegenetz an das Dorf angebunden. Im Bereich des Haupterschließungsbogens erhält die innere Erschließungsstraße beiderseits Gehwege. Die Wegverbindung Flst.Nr. 1291/1 (außerhalb des Planbereiches) wird in ihrer Verkehrsbedeutung stark gemindert werden. Sie dient unmittelbar nur zur Fahrerschließung der beiden anliegenden Anwesen sowie einem beschränkten landwirtschaftlichen Verkehr und für Notfälle (Straßenabrüche usw.). Dieses Straßenstück könnte daher als "beschränkt befahrbarer Weg" angesehen und daher so ausgebaut werden, daß er sich von der übrigen Fahrbahn unterscheidet. ("Verkehrsberuhigter Bereich" - Verkehrszeichen 325/326).

2.4.3 Parkierung

Auf die Festsetzung öffentlicher Parkplätze wurde wegen der ausreichenden Straßenbreite (5,50 m Fahrbahnbreite) und der relativ gering verdichteten Bebauung verzichtet. Für die Grundstücke selbst wurden jeweils pro vorgesehene Hauseinheit eine Doppelgarage mit Zufahrten im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung der Garagen erfolgte einerseits aus Gründen der Ordnung im Baugebiet (Nachbarschutz - gegenseitiges Sicheinstellen auf die Garagenstandorte neben möglicher Lärmbelastigungen) und wegen der Rückwirkungen von Grundstückszufahrten auf die Ausbildung der tiefbaulichen Anlagen und Stellung von Beleuchtungskörpern udgl.

2.5 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Die Wasserversorgung des Neubaugebietes mit Trink- und Brauchwasser ist sichergestellt.

Abwasserbeseitigung: Die Abwasserbeseitigung ist grundsätzlich gesichert. In einem Entwässerungsentwurf für das neue Baugebiet wird der Nachweis für eine schadlose Abwasserbeseitigung im einzelnen noch erbracht.

Elektrizitätsversorgung: Die Elektrizitätsversorgung des Baugebietes liegt in Händen der Badenwerk-AG. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz vorgesehen.

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 (siehe auch Plan "Flächennachweis" Anlage 7)

4.1 Flächengliederung

Private Grundstücksfläche	13.740 m ²	74.0 %
Verkehrsfläche	2.910 m ²	15.7 %
Sonstige Flächen	1.920 m ²	10.3 %
	<hr/>	
Gesamtfläche	18.570 m ²	100 %

4.2 Bauformen und Einwohner

Bauformen	Anzahl	WoE/Hauskörper	WoE
Freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser 1-geschoßig mit steilgeneigtem Dach	16	x 1,5	24
Freistehende Zweifamilienhäuser 2-geschoßig mit flachgeneigtem Dach	2	x 2,0	4
Doppelhaushälften 2-geschoßig mit flachgeneigtem Dach	4	x 1,0	4
			32

32 WoE x 2,5 EW = 80 EW

Bruttosiedlungsdichte: $\frac{80 \text{ EW}}{1,857 \text{ ha}} = \text{rd. } 43 \text{ EW/ha}$

Nettosiedlungsdichte: $\frac{80 \text{ EW}}{1,374 \text{ ha}} = \text{rd. } 58 \text{ EW/ha}$

5 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Kanalisation	DM 190.000,--
Straßenbau (mit Straßenbeleuchtung)	DM 350.000,--
Wasserversorgung	DM 100.000,--
Brücke	DM 60.000,--
Bachverlegung	DM 20.000,--
	<u>DM 720.000,--</u>
	=====

Die Finanzierung der notwendigen Maßnahmen ist durch Einstellung der erforderlichen Mittel im Haushalt der Gemeinde sichergestellt.

6 Bodenordnung

Es ist beabsichtigt, eine Baulandumlegung nach BBauG für das vorliegende Baugebiet durchzuführen. Diese ist bereits eingeleitet und trägt die Bezeichnung "Saiberg/Specken II (Abschnitt 2)."

Gemeinde Malterdingen, den .03..09.1986.....



.....
Bürgermeisterstellvertreter

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Malterdingen:

Büro für Städtebau + Planung
K.H. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.
78 Freiburg, Stadtstraße 43, Telefon 383018
,den 14. 5. 1985 / letzte Fassung: 2.9.86

.....