

GEMEINDE MALTERDINGEN

Fertigung: 1  
Anlage: 1  
Blatt 1-3

Bebauungsplan "Saiberg-Specken II" ( Abschnitt 2) (Am Heimbacher Weg)

### **Begründung zur 1. Änderung**

#### Anlaß der Planänderung

Das in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches liegende Grundstück Flst. Nr. 6965 (früher Teil von Flst. Nr. 2426 und 2427) mit der Festsetzung "Fläche für die Landwirtschaft" soll auf Wunsch des Grundstückseigentümers als Baufläche im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dieses Grundstück wird für die landwirtschaftliche Nutzung nicht benötigt und soll daher für den Eigenbedarf als Bauland umgewidmet werden. Die Gemeinde befürwortet diese beantragte Nutzungsänderung und hat daher die erste Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

#### Inhalt der Planänderung

Das im Bebauungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzte Grundstück Flst. 6965 wird wie das angrenzende Grundstück Flst. Nr. 6966 als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Die in § 3 der Bebauungsvorschriften geregelte Gliederung des Dorfgebietes gilt ebenfalls für diese neue Fläche.

Die in § 3 Nr. 2 der Bebauungsvorschriften erfolgte Festsetzung zur ausgewiesenen "Fläche für die Landwirtschaft" wird gestrichen.

Da es sich bei den Grundstücken Flst. Nr. 6965 und 6966 um einen Grundstückseigentümer handelt und eine Bebauung des Grundstückes 6965 aufgrund seines schmalen Zuschnittes nicht möglich ist, werden diese beiden Grundstücke zusammengefaßt und neu aufgeteilt. Die neue Grundstücksgrenze ist die Unterkante der vorhandenen Böschung.

Die Bebauung erfolgt aufgrund der neuen Grundstücksaufteilung firstständig zur Straße "Am Heimbacher Weg".

Die Erschließung des südlichen Grundstückes erfolgt wie bisher von der Straße "Am Heimbacher Weg". Die Stellung der Garage wird nicht geändert. Das nördliche Grundstück wird über den Weg "Seilerkinzig" erschlossen. Somit erhält man im westlichen Bereich der beiden Grundstücke einen durchgehenden Gartenbereich, der auch gleichzeitig in diesem nordwestlichen Bereich einen Abschluß dieser Gebäudezeile bildet.

Zur besseren Einbindung der geplanten Gebäude erfolgt im westlichen Bereich eine Eingrünung in Form von Pflanzgeboten von Hecken und Einzelbäumen.

Die im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Grund- und Geschoßflächenzahl, zur Dachneigung und Bauweise, werden beibehalten.

Die maximale Sockelhöhenfestsetzung (Oberkante Mitte der Straße "Am Heimbacher Weg" bis Oberkante Rohfußboden EG) für das nördlich geplante Gebäude wird wie bisher mit 1,50 m festgesetzt und für das südlich geplante Gebäude mit 0,8 m.

Im Rahmen dieser 1. Änderung erfolgte auf Wunsch der Grundstückseigentümer der beiden östlich gelegenen Grundstücke Flst. Nr. 6967 (im "Zeichnerischen Teil Grundstück Nr. 2 und Flst. Nr. 7968 Grundstück Nr. 3 im "Zeichnerischen Teil") eine Verschiebung der Baufenster in Richtung Süden. Das Baufenster auf Flst. Nr. 6968 wird um 2 m nach Süden verschoben und das Baufenster auf Flst. Nr. 6967 um 4 m. Dadurch erzielt man eine gewisse Abstufung der Gebäude zur Straße "Am Heimbacher Weg" und andererseits erfolgt auf Flst. Nr. 6967 durch die Verschiebung des Baufensters eine bessere Belichtung, bezogen auf die beiden neuen geplanten Baukörper im Westen.

Zur Übersicht wird ein Ausschnitt der Flurkarte des Liegenschaftskatasters als Anlage 8 den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung gelten die neuen (aktuellen) Gesetzesgrundlagen gemäß der Auflistung in der Satzung.

#### Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 a BNatSchG

Im Rahmen der 1. Änderung wird eine "im Innenbereich" liegende landwirtschaftlich genutzte und nicht ökologisch hochwertige Fläche mit einer Größe von ca. 520 qm in Baufläche (Dorfgebiet) umgewandelt.

Der Eingriff erfolgt in Form von Freiflächenverlust durch das geplante Bauvorhaben.

Als Ausgleichsmaßnahme für diesen "geringen Eingriff" wird im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes im westlichen Bereich der neuen beiden Grundstücke entlang des Weges "Seilerkinzig" eine Grundstückseingrünung in Form von Hecken und Einzelbäumen festgesetzt. Die Pflanzgebote sind bereits in § 12 der Bebauungsvorschriften geregelt.

Somit wird dieser geringe Eingriff als ausgeglichen angesehen.

Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten hinsichtlich Erschließung.

Änderungsverfahren

Da es sich bei den Grundstücken Flst. Nr. 6965 und 6966 um einen Grundstückseigentümer handelt, und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die erste Änderung nach § 13 BauGB im "vereinfachten Verfahren" durchgeführt.

Gemeinde Malterdingen, den 24. März 1997



*Bußhardt*  
.....  
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 26.11.1996

.....  
Allgayer, freier Stadtplaner