

Begründung
zur 2. Änderung

zum Bebauungsplan "Bienenberg" der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen)

1. Anlaß der Planänderung

Der Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bienenberg“ ist das anstehende Bauvorhaben auf den Grundstück Flst.Nr. 7030 (Plan-Nr. 8). Das Bauvorhaben weicht in mehreren Punkten von den planungsrechtlichen Festsetzungen ab, so dass seitens des Landratsamtes im Rahmen der Bauvoranfrage eine Befreiung ausgeschlossen wurde. Zur Realisierung des Bauvorhabens muss zuerst der Bebauungsplan geändert werden. Zu den Änderungen gehören u.a. Verschiebung des Baufensters und neue Höhenfestsetzungen.

Im Zusammenhang mit der o.g. Änderung wurden auch die westlich angrenzenden Grundstücke Flst.Nr. 7031/1 und 7033 auf ihre Befreiungen geprüft und untersucht, ob für das angrenzende, noch nicht bebaute Grundstück Flst.Nr. 7032 auch Änderungen vorgenommen werden sollen. Die Traufhöhe wird neu definiert und festgesetzt und auch für die andere Grundstücke zugelassen.

Auf Flst.Nr. 7031/1 wird der Garagenstandort nachgetragen (Befreiung). Auf Flst.Nr. 7032 wird das Baufenster (gleichbleibende Größe) aufgrund der neuen Situation gedreht.

Gleichzeitig wird auch die Grenze zwischen Grundstück Flst.Nr. 7030 und dem Straßengrundstück Flst.Nr. 7034 dem Kataster angepasst.

2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Malterdingen besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Rahmen der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen, dessen Fortschreibung seit 2006 rechtsgültig ist.

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung mit der bestehenden Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Inhalt der Änderung**3.1 Flurstück-Nr. 7030 (Plan-Nr. 8)**

Das Baufenster wird um ca. 8,00 m nach Norden und ca. 3,00 m nach Südwesten verschoben. Die Größe mit 15,00 m x 11,00 m wird beibehalten. Für den geplanten westlichen Anbau im Untergeschoss wird ein separates Baufenster festgesetzt mit einer Einschränkung, dass nur im Bereich des Untergeschosses eine Bebauung zulässig ist. Nach den geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen sind Nebenanlagen nur innerhalb des Baufensters zu-

lässig. Daher wird auch für das geplante Schwimmbecken ein eigenes Baufenster ausgewiesen. Die Zufahrt und der Garagenstandort werden ebenfalls neu festgesetzt. Für das Baugrundstück wird die zulässige Zahl der Geschosse von I auf II erhöht, mit der Einschränkung, dass neben dem Erdgeschoss nur im Untergeschoss ein weiteres Vollgeschoss zulässig ist.

Die maximal zulässigen Sockel-, Trauf- und Firsthöhen, werden im Schnitt I-I neu festgesetzt. Die maximal zulässige Sockelhöhe (Oberkante Rohfußboden EG) beträgt 207,00 m ü.NN, die maximal zulässige Firsthöhe 210,50 m ü.NN, bez. 3,50 m ab OK Rohfußboden EG und die maximal zulässige Firsthöhe 214,30 m ü.NN, bez. 5,00 m ab OG Rohdecke über EG.

Durch die neue Höhenfestsetzung wird das geplante Gebäude ca. ein Geschoss höher, als bisher zulässig war. Da das Baufenster nach Norden verschoben wurde und auch gleichzeitig das Grundstück nach Norden ansteigt, ist eine Erhöhung der o.g. Höhenfestsetzungen erforderlich. Ansonsten wären erhebliche Abgrabungen auf der Bergseite notwendig und die Belichtung der östlichen Räume wäre sehr schlecht. Das Untergeschoss ist nur im westlichen Bereich sichtbar. Das Erdgeschoss hat auf der Ostseite die Höhe des bestehenden Geländes. Im Rahmen der Bauvoranfrage, Fassung 31.10.2012, konnte an Hand von Geländeschnitten nachgewiesen werden, dass sich das geplante Bauvorhaben trotz den geänderten Höhen sehr gut in das städtebauliche Erscheinungsbild einfügt. Die Höhendifferenz beträgt ca. ein Geschoss. Es liegt mit einer Firsthöhe von 214,30 m ü.NN genau zwischen den Firsthöhen des nördlichen Gebäudes auf Flst.Nr. 7031 mit 217,79 m ü.NN und des südlichen Gebäudes auf Flst.Nr. 7029 mit 211,09 m ü.NN.

Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,2 wird beibehalten. Um die Garage, die Stellplätze und Zuwegungen und das Schwimmbecken errichten zu können, darf für das Grundstück Flst.Nr. 7030/Plan-Nr. 8 die Grundflächenzahl nach § 19 abs. 4 BauGB (Anrechnung von Nebenanlagen, Garagen, usw.) maximal 0,4 betragen. Ohne diese Regelung wäre nach § 19 Abs. 4 BauGB nur eine 50 %-ige Überschreitung (0,3) zulässig.

3.2 Flurstück-Nr. 7031/1 (Plan-Nr. 5a)

Auf dem Grundstück war bisher kein Garagenstandort festgesetzt. Dieser wird jetzt gemäß der bestehenden Garage, welche durch eine Befreiung errichtet werden konnte, im Zeichnerischen Teil festgelegt.

3.3 Flurstück-Nr. 7032 (Plan-Nr. 6)

Das Grundstück ist noch unbebaut. Aufgrund der neuen Situation wird das Baufenster gedreht und die Firstrichtung, wie bei dem nördlich und südlich angrenzenden Grundstück, in West-Ost-Richtung ausgewiesen. So entsteht auf der Ostseite der Straße Im Bienenberg ein einheitliches Erscheinungsbild, ein großzügiger Freibereich im Süden auch die Nutzung von Photovoltaikanlagen ist besser möglich.

3.4 Traufhöhen für Plan-Nr. 1 bis 7 und 1 bis 15

Für die o.g. Grundstücke beträgt die maximal zulässige Traufhöhe von OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Unterkante Dachhaut 3,60 m. Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt 0,90 m über natürlichem Gelände Mitte Baufenster.

Im Rahmen der Bauvorhaben für die Grundstücke Flst.Nr. 7031/1 und 7032 gab es diesbezüglich Befreiungen für die Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe um 0,90 m, weil die maximal zulässige Sockelhöhe von 0,90 m nicht ausgenutzt wurde und 0,00 m be-

trägt. In den öffentlichen Gemeinderatssitzungen am 14.12.2004 und 13.11.2005 zu den o.g. Bauvorhaben wurde die Überschreitung der Traufhöhe dahingehend begründet, dass in beiden Fällen die Sockelhöhe 0,00 m beträgt. Addiert man die zulässige Sockelhöhe von 0,90 m und die zulässige Traufhöhe von 3,60 m, so ergibt sich eine maximal mögliche Gesamtwandhöhe von 4,50 m am Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Dachhaut. Die mit dem Bebauungsplan festgesetzte Gebäudeaußenhülle wäre somit noch eingehalten.

Diese Regelung soll nun auch für anderen Grundstücke, insbesondere für das noch nicht bebaute Grundstück Flst.Nr. 7032, gelten. Die maximal zulässige Traufhöhe wird für diese Grundstücke neu festgesetzt: „Die maximal zulässige Traufhöhe für die Grundstücke Plan-Nr. 1 bis 7 und 1 bis 15 beträgt von Oberkante natürlichem Gelände Mitte Baufenster bis Außenseite Außenwand mit Unterkante Dachhaut 4,50 m.“

3.5 Bebauungsvorschriften

Im Bebauungsplan sind die planungsrechtlichen Vorschriften und die Gestaltungsvorschriften noch als „Bebauungsvorschriften“ zusammengefasst. Daher werden nach dem aktuellen Recht die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften getrennt und neu gefasst. Die bisherigen Bebauungsvorschriften werden mit Rechtskraft der Satzungen aufgehoben.

4.0 Grünordnung

4.1 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen auf Grundstück Flst.Nr. 7030 bleiben erhalten. Auf dem Grundstück rückt die geplante Bebauung an den Böschungsbereich ran. Nach dem Grünordnungsplan soll u.a. auch die westliche Böschung erhalten bleiben. Daher wird in den grünordnerischen Festsetzungen festgesetzt, dass nach Errichtung des Gebäudes die Böschung wieder in ihrem ursprünglichen Zustand mit der vorhandenen Vegetation anzulegen ist.

4.2 Umweltbericht

Für die Änderung wird nur ein Kurz-Umweltbericht erstellt, weil die Änderungen keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter haben und die grünordnerischen Festsetzungen alle erhalten bleiben.

5.0 Kosten

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde keine Kosten bezüglich Erschließungsmaßnahmen.

6.0 Technik der Planänderung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich nur auf einen Teilbereich des Bebauungsplanes. Somit erfolgt die Planänderung in Form eines Deckblattverfahrens für den Zeichnerischen Teil, den Funktionsplan, den Flächennachweis, den Schnitt I-I und den Grünordnungsplan.

Gemeinde Malterdingen, den.....

.....
Bußhardt, Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen

Freier Architekt und Stadtplaner Karlheinz **Allgayer**
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 383018 Telefax 0761 / 39159
E-Mail:Allgayerplanung@t-online.de

, den 16.07.2013

.....
Allgayer