

GEMEINDE MALTERDINGEN

Fertigung: 1
Anlage: 3
Blatt: 1-6

Begründung

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

1. Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Am westlichen Baugebietsrand des Bebauungsplanes "Malterdingen-West" befindet sich eine nur einseitig genutzte Erschließungsanlage, nämlich der "Buchenweg". Eine Bebauung auch an dessen Westseite würde es ermöglichen, mit relativ geringem zeitlichen Vorlauf für die Einleitung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sowie mit geringem wirtschaftlichen Aufwand Wohnbauland zu erschließen.

Daher hat die Gemeinde den Aufstellungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan gefaßt. Durch ihn soll der Eigenbedarf an Wohnbauland gedeckt werden, besonders für Einwohner, die in der Gemeinde keine Grundstücke besitzen und daher noch keine Baumöglichkeit hatten.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Malterdingen (siehe auch Übersichtsplan, Anlage 7).

1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Malterdingen besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1985 (im Rahmen des Gesamtflächennutzungsplanes des Verwaltungsraumes Emmendingen). Dieser wurde zwischenzeitlich geändert und liegt zur Zeit beim Regierungspräsidium zur Genehmigung vor.

Bestandteil dieser 1. Änderung war unter anderem die Aufnahme des geplanten Baugebietes "Buchenweg" als Wohnbaufläche (W) in den FNP.

Somit entspricht die vorliegende Planung der Darstellung im FNP. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

2. Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet hat nach Westen hin ein leichtes Gefälle. Nach den Erfahrungen in benachbarten Bereichen ist der Baugrund für die beabsichtigte 1-2geschossige Bebauung geeignet. Seine günstige Lage zum übrigen Ortsbereich und zu den Verkehrsbeziehungen

lassen es für diesen Zweck besonders gut erscheinen. Es ist beabsichtigt, das Gelände auf Straßenniveau aufzufüllen (unter anderem mit Baugrubenaushub), so daß die Bebauung aus dem Talgrund herauskommt. Dies dient auch gleichzeitig dem Grundwasserschutz und dem Lärmschutz.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Baugebiet wird nach § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Um die geplante Nutzung zu sichern, werden von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen die Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen. Weiterhin werden von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen ausgeschlossen: Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen). Diese ausgeschlossenen Nutzungen sind bereits in anderen Bereichen des Ortes vorhanden bzw. Flächen dafür vorgesehen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse. Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt, die GFZ mit 0,8. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Grundstücksfläche (incl. der rückwärtigen privaten Grünfläche) anzusetzen. Im gesamten Baugebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.2.3 Bauweise

Im Baugebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt, die im südlichen Bereich auf "nur Doppelhäuser" eingeschränkt wird.

Um die, wie im Funktionsplan (Anlage 4) dargestellten, grenzständigen Nebengebäude auf den Doppelhausgrundstücken zu ermöglichen, wird für die Nebengebäude auf diesen Doppelhausgrundstücken eine abweichende (besondere Bauweise) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, bei der die Grenzabstände nach LBO nicht eingehalten werden müssen.

2.2.4 Begrünung

Da das Baugebiet einen neuen Baugebietsrand bildet und nach Westen hin von weit her einsehbar ist, ist eine Baugebietsrandeingrünung erforderlich. Die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen wurden in Absprache mit einem Büro für Landschaftsplanung erarbeitet. Als Eingrünungsmaßnahmen sind hierfür Einzelbäume, mehrreihige Hecken und Begrünungsmaßnahmen der Gartenmauern vorgesehen. Die Baugebietsrandeingrünung im Westen wird Bestandteil der privaten Grundstücksflächen.

Ebenso werden Festsetzungen zur Grundstückseinfriedung auf der Ostseite, entlang des Buchenweges, getroffen. Weiterhin erfolgen Pflanzgebote (Einzelbäume) für die privaten Grundstücke und für den öffentlichen Verkehrsraum (Buchenweg).

Im südlichen Bereich des Baugebietes, entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die auf dieser Grünfläche stehende Birke wird erhalten und durch eine Pflanzbindung gesichert.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Grundsätzlich ist daran gedacht, das Baugebiet für eine verdichtete Wohnbebauung vorzusehen und zwar zum einen für Geschößwohnungsbau, zum andern für Doppelhäuser. Die Doppelhauseinheiten sind mit ihren Hauptwohnorientierungen dem Buchenweg zugewandt, so daß eventuelle Freisitzterrassen an der lärmabgewandten Seite zu liegen kämen. Die notwendigen (Doppel-) Garagen sind zur Westseite hin "durchgeschoben", um einen Teil baulicher Einfriedung zur freien Landschaft hin darzustellen. Es wird weiterhin vorgeschlagen, zwischen die durchgeschobenen Garagengebäude Einfriedigungsmauern zu stellen, welche einen weiteren Bestandteil der Lärmschutzmaßnahme bilden sollen. Durch diese Anordnung entsteht an der Westseite der Gebäude ein verkehrslärmberuhigter Innenbereich, der bei der Gesamtaufteilung des Grundstückes die Funktion eines Wirtschaftshofes übernehmen könnte. Zu ihm könnten die Erdgeschoßfenster auch in Zeiten von Lärmbeeinträchtigungen geöffnet werden, ohne daß eine unzumutbare Beeinträchtigung entstünde. Auf der gemeinsamen Doppelhausgrenze wird die Errichtung von Nebengebäuden mit einer Traufe parallel zur Grundstücksgrenze ermöglicht. Ein einseitiges Nebengebäude mit Pultdach wird zugelassen, ohne eine Anbaulast für den Nachbarn. Die Dachzone läßt sich durch eine derartige Gebäudeanordnung weniger schützen, insbesondere sind Öffnungen in der Dachhaut nicht gegen Einfalllärm schützbar. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, eine "einhüftige" Bebauung der Doppelhauseinheiten vorzusehen, so daß zur lärmabgewandten Seite eine zweigeschossige Fassade entsteht, durch die das Obergeschoß optimal belichtbar ist.

Um den Übergang der Bebauung zur freien Landschaft hin auch unter gestalterischen Gesichtspunkten und in gewissem Sinn auch mit ökologischem Anspruch zu bewältigen, wird jedem Doppelhaushälftengrundstück zur freien Landschaft hin ein schmaler Streifen für gärtnerische Nutzung zugeordnet, welcher sowohl als Hausgarten wie auch als Obstbaustandort genutzt werden kann. Damit entsteht, besonders bei Auswahl geeigneter Obstbäume, eine "Verschleierung" der sonst hart in die Gegend weisenden Randbebauung.

Die auch im Plan zu berücksichtigende Geschößwohnbebauung wurde so weit an den nordöstlichen Baugebietsrand gerückt, daß davon auszugehen ist, daß die Lärmbeeinträchtigung durch die Entfernung auf ein erträgliches Maß zurückgeführt ist. Die Bebauung wurde aber auch so gruppiert, daß ein Innenhof entsteht, zu welchem von den jeweiligen Wohnungen mindestens ein Teil der Räume zugeordnet werden kann, so daß auch hier eine "sich selbst lärmschützende" Bebauung entsteht.

Das nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Grundstück Flst. Nr. 5691 ist nicht als Bauland vorgesehen.

2.4 Verkehr

2.4.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von Süden her über die Hauptstraße bzw. die Hecklinger Straße.

2.4.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung erfolgt über den bereits vorhandenen Buchenweg. Dieser wird im Rahmen des Bebauungsplanes geringfügig umgestaltet. Im westlichen Bereich ist ein

öffentlicher Parkstreifen mit einzelnen straßenraumgestaltenden Bäumen geplant. Der nördlich geplante Baukörper des Geschößwohnbaues wird über den Feldweg, Flst. Nr. 5674, erschlossen. Dieser wird zu diesem Zweck im Abschnitt Buchenweg bis zum Baugebietsrand ausgebaut.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch die bereits vorhandenen Leitungen im Buchenweg gesichert.

Die Versorgung mit elektrischer Energie liegt in Händen der Badenwerk AG.

Die im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes eingetragenen 20 kV-Freileitungen werden westlich des Baugebiets abgespannt. Zwischen der Gemeinde Malterdingen und dem Badenwerk erfolgt zur Zeit eine Absprache über die endgültigen Standorte der beiden 20-kV-Kabelaufführungsmasten. Es ist Absicht der Gemeinde, diese beiden Masten nicht direkt am Baugebietsrand zu errichten, sondern bereits in einiger Entfernung zum Baugebiet.

Die durch das Baugebiet geführten Versorgungskabel werden durch entsprechende Leitungsrechte im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes gesichert.

Die Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde gesichert.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem durch den Anschluß an die bestehende Wasserbeseitigungsanlage.

2.6 Immissionsschutz

Bezüglich der Bundesstraße B 3 und der Hauptstraße (L 113) sind im Baugebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmschutzmaßnahmen erfolgen nicht in Form von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall, Lärmschutzwand), sondern als passive Maßnahmen.

Für das Baugebiet wurde ein Schall-Gutachten ISW erstellt. Dieses Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die darin errechneten Luftschalldämmwerte von Außenbauteilen nach DIN 4109 sind bei den einzelnen Bauvorhaben zu beachten.

Zusätzlich erfolgen bei den Doppelhäusern passive Lärmschutzmaßnahmen durch die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück, einhüftige Doppelhauseinheiten, Anordnung der Wohnräume auf der östlichen Seite (Buchenweg) und durch die "durchgeschobenen" Garagen in Verbindung mit den Einfriedigungsmauern. Falls der Bauherr seine Garage nicht auf dem vorgesehenen rückwärtigen Bereich errichtet, muß eine durchgehende Grundstücksmauer errichtet werden, um den beabsichtigten Schallschutz zu sichern. Näheres dazu siehe auch OZ 2.3 Städtebauliche Gestaltung.

Die Sicherung dieser Lärmschutzmaßnahmen wird durch eine zivilrechtliche Vertragsregelung zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer erfolgen.

Für den nördlich gelegenen Geschoßwohnbau, der einen größeren Abstand zur Lärmquelle B 3 hat, beschränken sich die passiven Lärmschutzmaßnahmen auf die Einhaltung entsprechender Luftschalldämmwerte für Außenbauteile und Anordnung der Baukörper zueinander.

2.7 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um keine besonders wertvolle bzw. besonders schützenswerte Grünfläche. Die Fläche wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt. Es erfolgt auch kein Eingriff in die nördlich angrenzende Terrasse. Eine Bebauung auf dieser Terrasse ist nicht vorgesehen. Die im südlichen Bereich des Baugebietes (öffentliche Grünfläche) stehende Birke wird erhalten (Pflanzbindung).

Als Ausgleichsmaßnahmen für diesen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8 a BNatSchG sind vorgesehen (siehe auch "Zeichnerischer Teil" des Bebauungsplanes): 6 Meter breite Baugebietsrandeingrünung im Westen mit einer mindestens 3-reihigen Heckenpflanzung, einheimischen Obst- und Laubbäumen. Um diese Baugebietsrandeingrünung (private Grünfläche langfristig zu sichern, wird diese nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 als eine "von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche" festgesetzt. Damit wird die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen ausgeschlossen. Die Pflege dieser privaten Grünfläche wird durch eine zivilrechtliche Vertragsregelung zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer gesichert. Weiterhin erfolgen Pflanzgebote für Einzelbäume auf den privaten Grundstücksflächen und im öffentlichen Straßenverkehrsraum. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden daher als ausreichend für diesen Eingriff in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan vorgenommen wird, angesehen.

2.8 Änderung Bebauungsplan "Malterdingen – West"

Die Straße "Buchenweg", bisher Bestandteil des Bebauungsplanes "Malterdingen West" wurde im Abschnitt Hecklinger Straße bis zum Feldweg, Flst. Nr. 5674, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Buchenweg" aufgenommen, weil in diesem Abschnitt Maßnahmen im Straßenraum vorgesehen sind. Der Bebauungsplan "Malterdingen – West", der sich zur Zeit in Änderung befindet, wird entsprechend geändert.

3.0 Folgeeinrichtungen

Aufgrund seiner geringen Größe hat das Baugebiet keine unmittelbaren Auswirkungen auf die vorhandenen oder neu zu errichtenden Folgeeinrichtungen.

4.0 Städtebauliche Daten

4.1 Bauformen, Einwohner, Siedlungsdichte

Gebäude und Einwohner:

Doppelhausbebauung:

4 Doppelhäuser mit je 1 WE/Haushälfte = 8 WE

8 WE x 3,5 EW/WE = 28 EW

Geschoßwohnungsbau:

2000 m² : 100 m²/WE =

20 WE x 2,5 EW/WE = 50 EW

Gesamteinwohnerzahl:
 28 EW + 50 EW = 78 WE

Bruttosiedlungsdichte: $78 \text{ Ew} \div 0,8595 \text{ ha} = 91 \text{ Ew/ha}$

Nettosiedlungsdichte: $78 \text{ Ew} \div 0,6635 \text{ ha} = 118 \text{ Ew/ha}$

4.2 Flächenaufteilung

Allgemeines Wohngebiet	6.635 qm	77,2 %
öffentliche Grünfläche	360 qm	4,2 %
Straßenverkehrsfläche	1.600 qm	18,6 %
<hr/>		
Gesamtfläche	8.595 qm	100,0 %

5.0 Kosten

Es fallen Kosten zur Straßenraumneugestaltung (öffentliche Parkplätze, Bäume) des Buchenweges und die Ausbaurkosten des Feldweges Fist. Nr. 5674 an.

6.0 Bodenordnung

Es ist vorgesehen, für das Baugebiet eine gesetzliche Umlegung durchzuführen.

Gemeinde Malterdingen, den 27. Juni 1995



Bylhandt
 Bürgermeister

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

, den 27.6.1995

Jovuel

Planer