

Begründung zur 1. Änderung

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

1. Anlaß zur Änderung

Im Bebauungsplan „Buchenweg“, rechtskräftig seit dem 9.11.1995, wurde der nördliche Bereich für Geschoßwohnbau vorgesehen. Dementsprechend wurde auch das Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt. Dieses bildet eine U-Form.

Auf dem Wohnungsmarkt besteht jedoch zum jetzigen Zeitpunkt kein Bedarf an Geschoßwohnbau.

Seitens eines Bauträgers besteht der Wunsch, dieses Grundstück mit 3 Reihenhäusern (4-Spänner) zu bebauen. Derzeit besteht noch die Nachfrage nach kleineren finanzierbaren Hauseinheiten.

Daher beschloß der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.9.2000 den Bebauungsplan „Buchenweg“ in diesem Bereich dahingehend zu ändern, daß die 3 Reihenhäuser realisiert werden können.

2. Inhalt der Änderung

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 7027 werden 3 Baufenster mit den Maßen 25 m Länge und 13 m Tiefe festgesetzt. Die Hauptfirstrichtung ist West-Ost. Somit haben die Reihenhäuser alle ihre Gärten auf der Südseite.

Die Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet), das Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Sockel-, Trauf- und Firsthöhe), die Grund- und Geschoßflächenzahl (0,4 und 0,8) und die offene Bauweise werden unverändert beibehalten.

Bei den Gestaltungsvorschriften gibt es zwei geringfügige Änderungen. Die maximal zulässige Dachneigung von 35 ° wird für den Änderungsbereich nun mit maximal 38 ° festgesetzt. Bei den relativ schmalen Reihenhäusern von ca. 6 m Breite kann somit ein etwas besser nutzbares Dachgeschoß erzielt werden. Auf die Gesamthöhe des Gebäudes hat diese höhere Dachneigung keine nennenswerten Auswirkungen.

Bei der vorgegebenen Hauptfirstrichtung (West-Ost) und dem im Bebauungsplan festgesetzten Satteldächern wäre eine Einbindung der Bebauung am vorliegenden Ortsrand aufgrund der Giebelstellung nicht ideal. Daher sind für den vorliegenden Änderungsbereich nicht nur Satteldächer, sondern auch Walmdächer bzw. Krüppelwalmdächer zulässig. Für das Erscheinungsbild am Ortsrand ist dies von Vorteil. Weiterhin wird festgesetzt, daß im Falle der Errichtung von zweigeschossigen Gebäude bzw. Gebäudeteilen an der Westgrenze bzw. im westlichen Teil der jeweiligen überbaubaren Flächen Satteldächer untersagt und nur Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig sind.

Die Parkierung (zulässig sind Stellplätze und Carports) erfolgt direkt an der Erschließungsstraße. Dies hat zur Folge, daß die Freiflächen im Innenbereich vollständig einer gärtnerischen Nutzung zugeführt werden können.

3. Umweltschützende Belange – Grünordnung

Im Bebauungsplan „Buchenweg“ erfolgen die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff vollständig im Gebiet. Somit beinhaltet auch der Änderungsbereich umfangreiche grünordnerische Festsetzungen. Diese sollen bei der Überplanung berücksichtigt und im Prinzip weitgehend erhalten bleiben.

Die im Westen festgesetzte, von Bebauung freizuhalten Grünfläche wird von 6,50 m Breite auf 5,00 m reduziert. Diese Reduzierung ist notwendig, damit die vorgesehene Reihenhausbebauung realisiert werden kann. Dafür werden aber aufgrund der neuen Nutzung drei innere Grünzüge, vom Ortsrand bis zum „Buchenweg“, als Hausgartenbereiche entstehen. Somit entsteht eine bessere Durchgrünung des Änderungsbereiches, im Gegensatz zum Geschoßwohnbau.

Auf dem Grundstück sind im bisher gültigen Bebauungsplan ein Nußbaum (Hochstamm), 8 Obsthochstämme, 3 Obst-hochstämme – Halbstämme und 4 kleinkronige Torbäume als Pflanzgebote festgesetzt. Insgesamt sind dies zwölf Halb- und Hochstämme. Die kleinkronigen Torbäume haben gestalterische und keine ökologische Funktion. Daher sind sie unter der ökologischen Bewertung nicht unbedingt mit anzurechnen. Die Änderung versucht die Pflanzgebote weitgehend zu übernehmen. Aufgrund des neuen Baukonzeptes, einer Vermeidung möglicher Verschattung und einer sinnvollen Nutzbarkeit des Gartens beinhaltet der Änderungsbereich nur noch vier Pflanzgebote von Obsthochstämmen. Diese befinden sich innerhalb der Randeingrünung als Schlußpunkt der jeweiligen Hausgartenbereiche und am Buchenweg. Der zu pflanzende Nußbaum bleibt unverändert erhalten. Entgegen dem ursprünglichen Bebauungsplan sind nun im Änderungsbereich insgesamt 10 Obsthochstämme – Halbstämme zu pflanzen. Einer dieser Halbstämme ist in der nordwestlichen Ecke des Grünzuges vorgesehen und die weiteren neuen Halbstämme jeweils auf den östlichen und den mittleren Reihenhausgrundstücken. Der Standort dieser Halbstämme auf den Reihenhausgrundstücken wird nicht vorgegeben.

Die Heckenpflanzungen werden ebenfalls weitgehend übernommen. Die dreireihigen Heckenpflanzungen sind auf der festgesetzten privaten Grünfläche jeweils zwischen den Häuserzeilen vorgesehen. Im Bereich der Gebäude selbst wird auf dieser Grünfläche eine zweireihige Hecke festgesetzt. Somit besteht noch die Möglichkeit, um das Haus herum zu gehen. Damit erhält die Heckenpflanzung einen höheren ökologischen Wert als bisher im Bebauungsplan festgesetzt ist. Diese durchgehende Heckenpflanzung kann als Art Biotopverbund bzw. bandartiges kleines Biotop angesehen. Neu sind die Heckenpflanzgebote jeweils an den südlichen Grundstücksgrenzen. Aus dies wirkt sich positiv auf eine innere Durchgrünung aus.

Diese überarbeiteten grünordnerischen Festsetzungen im Änderungsbereich haben ungefähr die gleiche Wertigkeit wie die Festsetzungen vor der Änderung. Somit ist auch weiterhin ein Ausgleich sichergestellt. Ebenfalls muß in diesem Zusammenhang erwähnt werden, daß sich die maximal überbaubare Grundstücksfläche (Größe der Baufenster) von bisher 1.110 qm auf 975 qm reduziert. Dies heißt, daß maximal 135 qm Grundstücksfläche weniger versiegelt werden kann. Die umweltschützenden Belange nach § 1 a BauGB wurden somit voll berücksichtigt.

4. Stellplatznachweis

Der erhöhte Nachweis von 1,5 Stell Stellplätzen pro Wohneinheit bleibt auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung erhalten. In diesem Abschnitt des Buchenweges sind nur 2 öffentliche Parkplätze im Straßenraum festgesetzt. Weiterhin befinden sich in diesem Abschnitt 4 Pflanzinseln. (Bäume) und dazwischen die Zufahrten / Stellplätzen auf den privaten Grundstücken. Dadurch besteht auf der Seite des Planungsgebietes keine weitere Parkmöglichkeit im Straßenraum. Entlang der Ostseite des Buchenweges kann aufgrund der gegenüberliegenden Grundstückszufahrten und Stellplätzen, den Pflanzinseln, den Grundstückszufahrten der Grundstücke auf der Ostseite des Buchenweges und der verbleibenden Fahrbahnbreite ein Parken im Straßenraum nur in Einzelfällen erfolgen. Somit ist auch weiterhin der erhöhte Nachweis von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit erforderlich

5. Leitungsrecht

Das Leitungsrecht entlang der Grenz zum Grundstück Plan Nr. 8 (Flur. Nr. 7026) wurde aufgehoben, weil die 20 kV-Leitung verlegt wurde.

6. Kosten

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde keine Kosten bezüglich Erschließungs- oder Bodenordnungsmaßnahmen.

7. Technik der Planänderung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich nur auf einen Teilbereich des Bebauungsplan. Somit erfolgt die Planänderung in Form eines Deckblattes für den Zeichnerischen Teil und den Funktionsplan.

Gemeinde Malterdingen, den 11. Juni 2001

B. Bußhardt
.....
Bußhardt, Bürgermeister



Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18
Telefax 0761 / 3 91 59

, den 13.12.2000

Allgayer
.....
Allgayerplanung