

Gemeinde Malterdingen

Begründung zum Bebauungsplan „Kleines Boll“ und den örtlichen Bauvorschriften „Kleines Boll“

Fertigung 1
Anlage 4
Blatt 1 – 4

1. Planungsabsichten

1.1 Anlass der Planaufstellung

Die vorliegende Planung dient der Eigenbedarfsregelung der Gemeinde Malterdingen. Sie ist eine sinnvolle Abrundung des südlichen Ortsrandes. Durch die Überplanung, welche durch den Flächennutzungsplan voll gedeckt ist, sollen den Grundstückseigentümern Baumöglichkeiten in Malterdingen geschaffen werden. Mit den Eigentümern wurde die Planung bereits im Vorfeld abgestimmt.

1.2 Bisheriges Verfahren

Die Gemeinde Malterdingen hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 04.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes im Gewann „Kleines Boll“ beschlossen.

Bisher war der Bereich „Kleines Boll“ Bestandteil des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes „Ortsmitte“ (als qualifizierter Teilbereich). Um den Grundstückseigentümern eine baldige Bauelegenheit zu ermöglichen, wurde dieser Teilbereich aus dem großen Ortsbebauungsplan herausgenommen und wird in einem separaten Verfahren als eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt.

1.3 Flächennutzungsplan

In der Neufassung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen von 2006, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleines Boll“ als Wohnbaufläche dargestellt. Die Grundstück Flst. Nr. 471 und 472 sind komplett als Wohnbaufläche dargestellt, bei Grundstück Flst. Nr. 497 nur der nördliche Bereich, so wie er im vorliegenden Bebauungsplan überplant werden soll.

Bei der beabsichtigten Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.0 Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Planungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde. Westlich grenzt das Schulgelände an. Nördlich und östlich grenzen bebaute Bereiche an, überwiegend Wohnen, teilweise noch mit landwirtschaftlichem Nebenerwerbsbetrieb. Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von der Schulstraße von Nordosten aus über einen bestehenden, relativ schmalen Erschließungsweg, welcher entsprechend ausgebaut werden muss. Das Planungsgebiet liegt bezogen auf die Haupterschließungsstraße Schulstraße deutlich erhöht. Die Baugrundstücke bzw. das Planungsgebiet weisen ein Gefälle nach Norden bzw. Nordosten auf.

2.2 Art der Baulichen Nutzung

Aufgrund der beabsichtigten Wohnbebauung und der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung wird das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Von den in § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden die in Nr. 3 aufgeführten Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) sollen ausgeschlossen werden. Diese ausgeschlossenen Nutzungen sind gebietsuntypisch und würden die vorhandene Nutzung / Bebauung beeinträchtigen. Weiterhin würden teilweise diese Nutzungen ein höheres Verkehrsaufkommen zur Folge haben, wofür die relativ schmale Erschließungsstraße mit einer Gesamtbreite von 3,50 m nicht ausreichend ist.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen.

Bezogen auf die geplanten Grundstücksgrößen und die Baufenstergrößen wird die Grundflächenzahl bei Plan-Nr. 1 und 2 mit maximal 0,3 und bei Plan-Nr. 3 und 4 mit 0,25 festgesetzt. Dadurch kann verhindert werden, dass ein zu großer Anteil der Grundstücksflächen durch Nebenanlagen versiegelt werden.

Aufgrund der Ortsrandsituation ist im Planungsgebiet nur ein Vollgeschoss zulässig. Ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum ist dann zulässig, wenn die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Entsteht bei Plan-Nr. 1 bis 3 aufgrund der Topographie ein anrechenbares Vollgeschoss im Untergeschoss, so ist dieses ebenfalls zulässig.

Besonders wichtig im vorliegenden Fall sind die Höhenfestsetzungen. Für jedes Baugrundstück wird auf Grundlage einer Höhenaufnahme jeweils eine maximal zulässige Sockelhöhe ü. NN festgesetzt. Zusätzlich erfolgen noch Festsetzungen zu maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen. In den vier Geländeschnitten (siehe Schnittachsen im Zeichnerischen Teil und Anlage Schnitte) ist die höhenmäßige Einbindung der geplanten Gebäude in das Gelände und bezogen auf die Nachbarbebauung dargestellt.

2.4 Bauweise

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

2.5 Grünordnung

2.5.1 Pflanzgebote

Im „Zeichnerischen Teil“ und in den Bebauungsvorschriften erfolgen Pflanzgebote zu Sträuchern und Bäumen (näheres: siehe Umweltbericht Anlage 5).

2.5.2 Pflanzbindung

Im Zeichnerischen Teil erfolgen Pflanzbindungen zu Sträuchern und Bäumen (näheres siehe Umweltbericht Anlage 5).

2.5.3 Umweltschützende Belange

Nach § 2 Abs. 4 und § 2 a wird für den Bebauungsplan ein Umweltbericht erstellt. Dieser ist als Anlage 5 dem Bebauungsplan beigelegt. In ihm ist das Ergebnis der Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden, dargestellt und beschrieben. Weiterhin erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes die Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

2.6 Städtebauliche Gestaltung

Aufgabe der städtebaulichen Gestaltung ist einerseits die höhenmäßige Einbindung der geplanten Gebäude in die vorhandene Ortsrandsituation unter Berücksichtigung der Topografie und eine weitgehende Erhaltung schützenswerter Vegetation. Durch das nach Süden hin ansteigende Gelände mit unterschiedlichen Terrassen und vorhandener Vegetation (Bäume, Strauchreihen) auf den Grundstücken bzw. auf den Nachbargrundstücken) ist eine Ortsrandeingrünung für die geplante Bebauung weitgehend schon vorhanden.

2.7 Verkehr

Das Planungsgebiet wird von der Schulstraße aus über den bestehenden Stichweg, welcher geringfügig ausgebaut werden muss, erschlossen.

2.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die öffentlichen Versorgungsanlagen im Grundsatz sichergestellt. Zur Regenrückhaltung ist auf jedem Baugrundstück eine Retentionszisterne zu errichten.

Die schmale Stichstraße ohne Wendemöglichkeit kann von Müllsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Müllsammelbehälter müssen daher von den Anwohnern an die Schulstraße vorgebracht werden.

2.9 Erhöhter Stellplatznachweis

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen werden. Durch die schmale Erschließungsstraße ohne Parkmöglichkeit und die topographischen Verhältnisse muss das Abstellen der Fahrzeuge auf dem Privatgrundstück erfolgen. Hinzu kommt, dass pro Haus durchschnittlich ca. 1,5 Fahrzeuge vorhanden sind. Dies erfordert den erhöhten Stellplatznachweis.

3.0 Folgeeinrichtungen

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf Folgeeinrichtungen des täglichen Bedarfs und der öffentlichen Versorgung.

4.0 Städtebauliche Gestaltung

4.1 Flächen

Allgemeines Wohngebiet:	2493 m ²	85,79 %
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>413 m²</u>	<u>14,21 %</u>
Gesamtfläche	2906 m ²	100 %

4.2 Haus- und Wohneinheiten, Einwohner

4 Einzelhäuser x 1,5 WoE / HE = 6 Wohneinheiten
 6 WoE x 3 EW / WoE = 18 Einwohner

4.3 Siedlungsdichte

Bruttosiedlungsdichte: 18 EW : 0,2906 ha = 62 Einwohner / ha
 Nettosiedlungsdichte: 18 EW : 0,2493 ha = 72 EW / ha

Gemeinde Malterdingen, den 25. Okt. 2007



B. 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 27.03.2007

K. Allgayer

 Allgayer