

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Malterdingen-West Restgebiet – Vorhabenbezogener Teilbereich

1. Anlass der Planänderung

Der Bebauungsplan „Malterdingen-West“ – Restgebiet, rechtskräftig seit 24.02.2000, umfasst den westlichen Bereich der Gemeinde zwischen B 3 und Dahlienweg. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nur noch einzelne, noch nicht bebaute Grundstücke. Hierzu gehört das Baugrundstück Flst.Nr. 6244/1 am Buchenweg im Nordwesten des Geltungsbereiches. Das Grundstück ist als „Allgemeines Wohngebiet“ mit zwei Baufenstern festgesetzt.

Im Jahr 2003 wurde für dieses Grundstück (westlicher Teil) ein Bauantrag eingereicht. Der Bauantrag (Haus 1 – im westlichen Teil des Grundstückes) vom 24.10.2003 beinhaltet ein zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus, welches die Festsetzungen des Bebauungsplanes „voll ausnutzt“ (max. zulässige überbaubare Grundstücksfläche, max. Geschossigkeit, max. Sockel-, Trauf- und Firsthöhen und Dachneigung). Die geplante Gebäudehöhe von ca. 10,50 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Oberkante First, hätte das städtebauliche Erscheinungsbild in der Hanglage gestört.

Der Gemeinderat fasste daher eine Veränderungssperre für dieses Baugrundstück und gleichzeitig die Durchführung einer Bebauungsplanänderung.

Für das Baugrundstück und die beiden südlich angrenzenden Grundstücke Eichenweg 1 und 3, Flst.Nr. 6244 und 6245 wurde eine Höhenaufnahme gemacht. In Verbindung mit den westlich angrenzenden Grundstücken am Buchenweg 25 und 33 (Flst.Nr. 7027/6 und 7027/5) wurde die Höhenentwicklung des Geländes und der Bebauung untersucht, mit dem Ziel für die geplante Bebauung auf dem Grundstück Flst.Nr. 6244/1 eine Aussage zur maximal zulässigen Gebäudehöhe treffen zu können. Bei einer Höhenbeschränkung sollen für das Grundstück keine planerischen Nachteile entstehen.

2. Vorhabenbezogener Teilbereich (Teilbebauungsplan)

Im Rahmen der Offenlage wurde seitens der Grundstückseigentümerin ein neuer Bebauungsvorschlag für das gesamte Grundstück vorgelegt, welches im Wesentlichen von den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) abweicht. Im Gegensatz zur bisherigen Planung mit 2 größeren Baufenstern wird eine Bebauung mit zwei Doppelhäusern und zwei kleinen Einfamilienhäusern (in Größe einer Doppelhaushälfte) gewünscht. Nach Abwägung im Gemeinderat beschloss der Gemeinderat diese neue Planung in die Änderung zu übernehmen.

Weiterhin beschloss der Gemeinderat in gleicher Sitzung den vorliegenden Änderungsbereich des Bebauungsplanes als „vorhabenbezogenen Teil-Bebauungsplan“ nach § 12 BauGB aufzustellen. Die Festsetzungen werden auf das geplante Bauvorhaben abgestimmt. Die Grundstückseigentümerin wird mit der Gemeinde einen „Durchführungsvertrag“ abschließen, in welchen u.a. die Frist zur Durchführung des Bauvorhabens geregelt ist.

Der Entwurf zur 1. Änderung wird daher in der überarbeiteten Version erneut nach § 3 Abs. 2 und 3 BauGB erneut offengelegt.

2. Höhenuntersuchung

Für den Änderungsbereich wurden zwei Geländeschnitte (Höhenaufnahmen) gemacht. Für das Grundstück Flst.Nr. 6244/1 wurde der o.g. Bauantrag dargestellt. Anhand dieser Planung kann die maximal mögliche Höhenentwicklung unter Beibehaltung der im Bebauungsplan maximal zulässigen Baufenstertiefe, Sockel-, Trauf- und Firsthöhen dargestellt werden (siehe beigegefügte Schnitte I-I und II-II Anlage 10).

Bei einer Realisierung der beiden ehemaligen geplanten Gebäude wäre das städtebauliche Erscheinungsbild im Bereich Buchenweg gestört, weil die Gebäude sich nicht in die Höhenentwicklung des Geländes, der Straße und der vorhandenen Bebauung einfügen.

3. Planung

3.1 Bebauung

Im Gegensatz zur bisherigen Planung mit zwei größeren Gebäuden (Ein- oder Mehrfamilienhäuser) sind im vorhabenbezogenen Teilbereich zwei Doppelhäuser und zwei kleine Einzelhäuser vorgesehen. Die Ausrichtung der Gebäude spricht in der bisherigen Ausrichtung mit einem First in West-Ost-Richtung. Bei dieser Planung steht am nordwestlichen Ortsrand eine kleinteiligere und weniger wuchtig erscheinende Bebauung. Die Erscheinung am Baugebietsrand wird dadurch verbessert.

Die Geschossigkeit (maximal 2 Vollgeschosse) und die bisherige Höhenfestsetzungen zu Sockel-, Trauf- und Firsthöhe werden beibehalten. Die im Rahmen der 1. Änderung (1. Offenlage) vorgesehene Einschränkung der Höhenentwicklung (Trauf- und Firsthöhe) wird für das neue Bauvorhaben übernommen. Durch die leichte Höhenentwicklung des gesamten Grundstückes von Westen nach Osten beträgt die maximal zulässige Traufhöhe für den westlichen Bereich (Plan Nr. 1-3) 194,00 m ü. NN und für den östlichen Bereich (Plan Nr. 4-6) 195 m ü. NN. Für die geplante Bebauung sind metrische Satteldächer vorgesehen, mit einer Abschleppung im südlichen Bereich. Dadurch verbessert sich einerseits das Erscheinungsbild im Süden (zur Nachbarbebauung hin) und andererseits kann die Dachfläche für die beabsichtigte Solarnutzung vergrößert werden. Im rückwärtigen Bereich (bergseitig) wird die neu eingeschränkte Traufhöhe überschritten. Bei den nach Norden hin ansteigenden Gelände unter Beibehaltung der zweigeschossigen Erscheinungsweise kann aus städtebaulicher Sicht dieser Überschreitung zugestimmt werden. Daher wird in den Bebauungsvorschriften für den vorhabenbezogenen Teilbereich die Überschreitung der Traufhöhe bergseitig um maximal 1,70 m ausnahmsweise zugelassen.

Für jedes Gebäude (Einzelhaus- und Doppelhaushälfte) ist je eine Wohneinheit geplant. Trotz der höheren Anzahl von Gebäuden wird die Gesamtzahl der geplanten Wohneinheiten geringer sein, als bei der bisherigen Planung, bei welcher man mit ca. 4 –6 Wohneinheiten pro Wohnung aufgrund der größeren Baufenster rechnen musste.

Für den vorhabenbezogenen Teilbereich wird ebenfalls die Bauweise auf die beabsichtigte Bauweise abgestimmt. Für die beiden mittleren Doppelhäuser gilt die offene Bauweise - eingeschränkt auf nur Doppelhäuser und für das östliche Einzelhausgrundstück gilt die offene Bauweise – nur Einzelhaus und für das westliche Einzelhausgrundstück die besondere Bauweise B 1, welche im Prinzip der offenen Bauweise entspricht, bei der aber eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist. Durch die beabsichtigte einseitige Grenzbebauung können

andererseits die geplanten Gebäude realisiert und andererseits der notwendige Grenzabstand zum Buchenweg der festgesetzten Heckeneingrünung beibehalten werden.

3.2 Erschließung

Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt, wie bisher im Bebauungsplan, über eine private Zufahrt vom Buchenweg aus. Für die private Zufahrt im Norden des Änderungsbereiches wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der einzelnen Grundstücke im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.3 Stellplätze und Garagen

Für jedes Baugrundstück werden zwei Stellplätze nachgewiesen, je eine Garage zwischen den Gebäuden und je ein Stellplatz auf der Nordseite der Gebäude.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert für den vorhabenbezogenen Teilbereich.

4.0 Umweltbericht

Für den vorhabenbezogenen Teilbereich wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher der Begründung zur 1. Änderung / vorhabenbezogener Teilbereich beigefügt ist.

5.0 Kosten

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

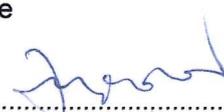
5.0 Technik der Planänderung

Die vorliegende Planänderung (Vorhabenbezogener Teilbereich) wird als Deckblattverfahren durchgeführt. Für den Zeichnerischen Teil (Anlage 1) und den Funktionsplan (Anlage 4) wird jeweils ein Deckblatt mit Kennzeichnung „Vorhabenbezogener Teilbereich“ erstellt.

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
E-mail: allgayer@t-online.de

, den 25.04.2006


.....
Allgayer

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Malterdingen-West" - Restgebiet
- vorhabenbezogener Teilbereich - wurde am 04.05.2006 im Mitteilungsblatt der Gemeinde
Malterdingen ortsüblich bekanntgemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am
04.05.2006 in Kraft getreten.

Malterdingen, 04.05.2006



Bußhardt, Bürgermeister

