

GEMEINDE MALTERDINGEN

Fertigung: 1
Anlage: 3
Blatt 1-7

Begründung

zum Bebauungsplan "Malterdingen – West, Teilbereich Haldenweg" der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen)

1 Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Teilbereich des am 03.05.1972 genehmigten Bebauungsplans "Malterdingen – West", der in der Zwischenzeit nicht geändert wurde. So beinhaltet der Plan noch die damaligen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, bestehend aus Baulinien entlang der L 115 (Hauptstraße) und Baugrenzen. Rückwärtige Baugrenzen wurden nur teilweise für die Bebauung nördlich des Haldenweges und der Markgrafenhalde festgesetzt. Durch diese sehr großzügige Festsetzung der überbaubaren Fläche in Verbindung mit der offenen Bauweise und keiner Firsthöhenregelung können Gebäude entstehen, die sich deutlich in Größe und Höhe vom vorhandenen Baubestand abheben. Durch anstehende Bauvorhaben im Planungsgebiet wurde diese Schwachstelle des Bebauungsplanes erkannt.

Daher beschloß die Gemeinde Malterdingen die Überarbeitung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes. Zuerst wird der östliche und problematischere Teil überarbeitet und als eigenständiger Bebauungsplan "Malterdingen West Teilbereich Haldenweg" aufgestellt. Die Überarbeitung erfolgt nach den neuen städtebaulichen Vorstellungen unter Beibehaltung der vorhandenen Struktur und unter Berücksichtigung ökologischer Belange.

Die Grundstücke Flst. Nr. 5578 und 5578/1 wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen und sind Bestandteil des zur Anzeige eingereichten Bebauungsplanes "Bienenberg". Neu aufgenommen wurden in den Geltungsbereich die südöstlich gelegenen Grundstücke Flst. Nr. 380/2, 380/5 und 381.

1.2 Lage des Plangebietes siehe Übersichtsplan (Anlage).

1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Malterdingen besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1985 (im Rahmen des Gesamtflächennutzungsplanes des Verwaltungsraumes Emmendingen). Dessen 1. Fortschreibung wurde zwischenzeitlich durchgeführt und genehmigt. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als "Wohnbaufläche" und "gemischte Baufläche" dargestellt, das Grundstück Flst. Nr. 380/2 als Fläche für Gemeinbedarf – Kindergarten. Die vorgesehene Fläche für einen neuen Kindergarten wird nicht mehr benötigt, weil im rechtskräftigen Bebauungsplan "Bienenberg" ein neuer

Standort ausgewiesen wurde. Daher wird im vorliegenden Bebauungsplan dieses Grundstück als "Dorfgebiet festgesetzt.

2.0 Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde. Westlich grenzt der restliche Bereich des Baugebietes "Malterdingen – West" an. Im Südwesten bildet die L 115 (Hauptstraße) die Grenze. In Erweiterung der Straße "Am Bienenberg" befindet sich das geplante Baugebiet "Am Bienenberg".

Die Untergrundverhältnisse lassen, wie sich gezeigt hat, eine zweigeschossige Bebauung zu.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan "Malterdingen – West" setzt für den vorliegenden Teilbereich "Haldenweg" reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet nach der BauNVO von 1968 fest.

Die vorliegende Planung setzt für den Bereich nördlich der Markgrafenhalde und des Haldenwegs (bisher reines Wohngebiet) ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest (WA 1). In diesem allgemeinen Wohngebiet 1 werden von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen. Weiterhin werden von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen. Dieser Ausschluß von Nutzungen wurde vorgenommen, um einerseits das durch "reines Wohnen" geprägte Gebiet in seiner Nutzung zu sichern und andererseits solche Nutzungen auszuschließen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu Folge hätten. Dieses Verkehrsaufkommen könnte von dem sehr gering dimensionierten Weg "Markgrafenhalde" und des bestehenden Haldenweges nicht aufgenommen werden. Außerdem bestehen für diese ausgeschlossenen Nutzungen bereits andere Standorte in der Gemeinde.

Die Umwidmung des reinen Wohngebiets in ein allgemeines Wohngebiet wurde vorgenommen, um Immissionskonflikte bezüglich des direkt angrenzenden Dorfgebiets mit seinen teilweise noch vorhandenen Vollerwerbsbetrieben zu vermeiden.

Der Bereich südwestlich des bestehenden Dorfgebietes (bisher als reines und allgemeines Wohngebiet) wird als allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden die in Nr. 3 aufgeführten "Anlagen für sportliche Zwecke" ausgeschlossen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) werden ebenfalls ausgeschlossen. Auch hier handelt es sich um Nutzungen, die für diesen Bereich untypisch sind und für die es bereits in anderen Teilen der Gemeinde Standorte gibt.

Das Dorfgebiet nach § 5 BauNVO wird beibehalten. Es werden lediglich die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO aus Nr. 7 (Anlagen für sportliche Zwecke) und Nr. 9 (Tankstellen) ausgeschlossen. Weiterhin werden die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 ausgeschlossen. Auch hier findet wieder der Ausschluß von gebietsuntypischen Nutzungen statt, um die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung zu sichern.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die maximale Trauf- und Firsthöhe. Die Grundflächenzahl mit 0,3 bzw. 0,4 wird beibehalten.

Die Festsetzungen der Vollgeschosse zu Wohngebäuden werden nicht geändert. Die Zahl der Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1), Hanglage, als höchstzulässig, im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) und im Dorfgebiet (MD) zwingend festgelegt. Im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) und Dorfgebiet (MD) wird für Betriebs- und Nebengebäude die zwingende Zweigeschossigkeit aufgehoben und in eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit umgewandelt.

Die Gebäude dürfen auch nach der Talseite nur zweigeschossig in Erscheinung treten. Ausnahmen sind nicht gestattet. Die ausnahmsweise zulässigen Betriebsgebäude außerhalb der überbaubaren Fläche dürfen nur eingeschossig errichtet werden.

Im überplanten Dorfgebiet mit den Einzelbaufenstern wäre die Errichtung von Betriebsgebäuden, die in den meisten Fällen Hauptgebäude und somit auf der überbaubaren Fläche zu errichten sind, nur eingeschränkt möglich. Um die vorgesehene gemischte Nutzung zu gewährleisten, wird in den Bebauungsvorschriften geregelt, daß diese Betriebsgebäude im Dorfgebiet ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Betriebsgebäude, welche nach § 14 BauNVO Nebengebäude sind, sind nach § 6 der Bebauungsvorschriften allgemein auf dem gesamten Grundstück, mit Ausnahme der von Bebauung freizuhaltenden Flächen, zulässig.

Eine Änderung wird nicht vorgenommen, weil einerseits aus städtebaulichen Gründen es nicht erforderlich ist und andererseits um Planungsnachteile für die Grundstückseigentümer zu vermeiden. Bei der Größe der Einzelbaufenster wurde darauf geachtet, daß in den meisten Fällen die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) erreicht werden kann. In Einzelfällen (nur bei großen Grundstücken mit einer GRZ von 0,3) kann die GRZ nicht erreicht werden. In diesen Einzelfällen ist ein größeres Baufenster jedoch aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar.

Neu in die Bebauungsvorschriften aufgenommen wurde die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe. Diese orientiert sich an den vorhandenen höchsten Firsthöhen, unterschieden nach allgemeinem Wohngebiet und Dorfgebiet

Die Festsetzungen zu den Sockelhöhen, mit Ausnahme der Grundstücke Flst. Nr. 5579 südlicher Teil, 5636/2 und 5762, werden beibehalten. Es gilt weiterhin eine Sockelhöhe (OK eingeebener Gelände – OK Rohfußboden EG) von 0,30 m bergseitig bei der Hangbebauung und 0,90 m im ebenen Gelände.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die gesamte Grundstücksfläche angesetzt (inkl. private Grünfläche). Dies wird deswegen festgesetzt, damit für die betroffenen Grundstückseigentümer gegenüber der alten Planung kein planerischer Nachteil entsteht.

2.2.3 Bauweise

Die wesentliche Änderung bei der Neuaufstellung findet bei der Bauweise statt. Wie schon unter OZ 1.1 (Anlaß der Planaufstellung) erwähnt, trifft der Bebauungsplan aus dem Jahre 1972 sehr großzügige Festsetzungen der überbaubaren Fläche. Es wurden im Gegensatz zu vorliegenden Planungen keine Einzelbaufenster pro Grundstück festgesetzt, sondern grundstücksübergreifende Baugrenzen bzw. Baulinien. Rückwärtige Baugrenzen wurden nur in Einzelfällen im reinen Wohngebiet festgesetzt.

Um hier Fehlentwicklungen bezüglich Größe und Form zu vermeiden, werden bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes für jedes Grundstück Einzelbaufenster festgesetzt. Dies ist besonders im vorliegenden Dorfgebiet erforderlich, besonders für die noch nicht bebauten Grundstücke und diese, auf denen Bauvorhaben geplant sind. Die Baufenster im Dorfgebiet haben überwiegend eine Winkelform, die sich an der Struktur bzw. Form der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe orientiert. Dadurch kann das jetzt noch vorhandene einheitliche Erscheinungsbild entlang der Hauptstraße beibehalten werden. Für das Dorfgebiet und das allgemeine Wohngebiet 2 (WA) wird auch weiterhin die offene Bauweise festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, eingeschränkt auf "nur Einzelhäuser", festgesetzt mit Ausnahme der Grundstücke Flst. Nr. 5969/1 und 5969/5. Für diese bestehende Doppelhausbebauung gilt die "offene Bauweise – nur Doppelhaus". Für diese Ortsrand- und Hangbebauung ist die Einschränkung erforderlich, um im Gegensatz zum Bebauungsplan von 1972 mit einer offenen Bauweise die Errichtung überdimensionaler und ortsbildstörender Baukörper zu vermeiden. Die Baugrenzen entlang den Erschließungsstraßen orientieren sich weitestgehend an den Baulinien und Baugrenzen des alten Bebauungsplanes. So werden die beabsichtigten Baufluchten und Straßenraumbildungen übernommen.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Die Aufgabe der Bebauungsplanüberarbeitung ist die Sicherung der vorhandenen Struktur des Gebietes. Durch die Festsetzung von Einzelbaufenstern (überbaubare Grundstücksfläche) und die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe, die sich an dem vorhandenen Gebäudebestand orientiert, wird dieses Ziel erreicht. Für die noch nicht bebauten Grundstücke Flst. Nr. 5579 (südlicher Teil), 5636/2 und 5762 im allgemeinen Wohngebiet 1 wurden zur optimalen höhenmäßigen Einbindung der geplanten Gebäude in das Gelände und den vorhandenen Gebäudebestand Sockelhöhen über NN festgesetzt. Die Sockelhöhen sind in den Schnitten I-I bis III-III festgesetzt. Grundlage für die Schnitte sind erstellte Geländeschnitte mit NN-Höhen vom Ingenieurbüro Tellmann in Umkirch. Bei der Gestaltung der Bauten werden die vorhandenen Festsetzungen nicht geändert. Dachgauben werden zukünftig allgemein zulässig sein, um eine bessere Ausnutzung des Dachraumes zu ermöglichen. Die Sicherung der ortsbildprägenden Vorgärten dient ebenfalls dem Erhalt des dörflichen Erscheinungsbildes entlang der L 115 (Hauptstraße).

Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1), im BP "Malterdingen-West" als reines Wohngebiet festgesetzt, wird die Regelung zu Nebengebäuden dahingehend geändert, daß nicht nur

Garagen, sondern auch noch "verfahrensfreie Vorhaben" nach § 50 LBO allgemein zulässig sind.

Diese "kleinen Bauvorhaben" sind in der kritischen Ortsrandsituation und Hanglage noch vertretbar und beeinträchtigen nicht das Ortsbild.

2.4 Verkehr

2.4.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Landesstraße L 115 (Hauptstraße).

2.4.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt im westlichen Teil über die "Markgrafenhalde". Im Bebauungsplan "Malterdingen -West" von 1972 war ein Ausbau der Markgrafenhalde auf 5,00 m Fahrbahnbreite festgesetzt. Die vorliegende Planung sieht jedoch für die Markgrafenhalde eine Fahrbahnbreite von nur 3,00 m vor. Geplant ist die Markgrafenhalde als Einbahnstraße. Dieser geplante reduzierte Ausbau ist für die Erschließung der wenigen Grundstücke ausreichend. Die östliche Erschließung erfolgt über die Straße "Am Bienenberg" und dem dort einmündenden Haldenweg. Für die Straße "Am Bienenberg" ist auf der östlichen Seite ein Gehweg und eine Fahrbahnbreite von 5,00 m geplant. Dieser Ausbau setzt sich im geplanten Baugebiet "Bienenberg" fort. Ein Ausbau des Haldenweges ist nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist bereits durch den Anschluß an die öffentlichen Versorgungsanlagen sichergestellt.

2.6 Grünplanung

Im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan trifft die Überarbeitung auch Festsetzungen zur Grünordnung auf den privaten Grundstücksflächen. Die charakteristischen und ortsbildprägenden Vorgärten der Grundstücke entlang der L 115 werden in ihrem Bestand gesichert und nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als "Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind mit der Nutzung Hausgarten" festgesetzt. Für die Grundstückseigentümer entsteht dadurch kein Planungsnachteil, weil diese Grundstücksbereiche auch bisher schon außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche lagen. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche ab Unterkante Böschung von den Grundstücken Flst. Nr. 5631/1, 5636/2, 5761, 5769 und 5769/4 werden als private Grünflächen festgesetzt. Es handelt sich hierbei um rückwärtige Böschungsbereiche am Übergang zur freien Natur.

Auf diesen Grünflächen sind ebenso Nebenanlagen und Befestigungen ausgeschlossen.

Weiterhin wird im Bebauungsplan neu mit aufgenommen, daß nur standortgerechte und heimische Laubbäume und Sträucher zulässig sind.

2.7 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Überarbeitung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt kein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8a BNatSchG, weil die Planung in einem bereits vorhandenen Baugebiet erfolgt.

Bei der Überarbeitung werden jedoch die ökologischen Belange berücksichtigt. Es wurde untersucht, in welchen Bereichen noch Eingriffe entstehen können, die zu vermeiden sind. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Baugrundstücke nordwestlich der Markgrafenhalde und nördlich des Haldenweges, die noch nicht bebaut sind und um rückwärtige Grundstücksbereiche am Übergang zur freien Landschaft. Dabei wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Die rückwärtigen (nördlichen) Grundstücksbereiche ab Unterkante Böschung der Grundstücke Flst. Nr. 5636/1 und 5636/2 werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind mit der Nutzung "private Grünfläche" festgesetzt. Der Bebauungsplan Malterdingen – West läßt durch seine großzügige Festsetzung der Baugrenzen einen teilweise erheblichen Eingriff in den nördlichen Böschungsbereich zu. Dies soll bei der Überarbeitung vermieden werden. Daher wird die nördlich Baugrenze auf beiden Grundstücken mit einem Abstand von ca. 1 m zur Unterkante Böschung festgesetzt.

Bei den Grundstücken Flst. Nr. 5769 und 5769/4 wird ebenfalls der nördliche Böschungsbereich auf dem Grundstück von einer Bebauung freigehalten und als private Grünfläche festgesetzt, um auch hier einen Eingriff in diesen ökologisch sensiblen Bereich zu vermeiden. Festgesetzt wird auch hier auf diesen beiden Grundstücken eine neue Baugrenze im nördlichen Bereich mit einem kleinen Sicherheitsabstand zur Böschungunterkante. Dieser Böschungsbereich ist gleichzeitig eine Fortsetzung des nördlich angrenzenden Grundstücks Flst. Nr. 5768 als Bestandteil des geplanten Baugebietes "Am Bienenberg". Dessen Böschungsbereich wird ebenfalls als private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Somit ist diese grünordnerische Festsetzung auf den beiden Grundstücken eine logische Weiterführung dieses Grünzuges.

Der nördliche Grundstücksteil von Flst. Nr. 5761 wird ebenfalls als eine von Bebauung freizuhaltende private Grünfläche festgesetzt.

Die in OZ 2.6 aufgeführten Vorgartenbereiche entlang der L 115 werden ebenfalls erhalten und gesichert. Die Sicherung dieser Vorgartenbereiche ist jedoch aus Sicht des Ortsbildes wichtiger als aus ökologischen Gründen.

Ebenfalls neu aufgenommen werden in die Bebauungsvorschriften, daß die Grundstückszufahrten und Stellplatzbereiche mit wasserdurchlässigem Material (z.B. Rasengittersteine) zu errichten sind (§ 9) und Hinweise zum Verbleib des Baugrubenaushubs auf den Baugrundstücken (§ 11).

Bei der Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen nur heimische Laubgehölze zugelassen werden.

Die drei großen Bäume (1 Nußbaum und 2 Obstbäume) im rückwärtigen Bereich von Grundstück Flst. Nr. 384/1 werden durch eine Pflanzbindung erhalten. Dies dient auch gleichzeitig dem Erhalt des noch vorhandenen dörflichen Gebietscharakters.

Weiterhin erfolgen in den Bebauungsvorschriften Hinweise zum Grundwasserschutz und zur Abwasserbeseitigung, zum Bodenschutz und zur Durchführung von Erdarbeiten

Durch diese Festsetzungen werden die Belange des Natur- und Umweltschutzes als weitestgehend berücksichtigt angesehen und mögliche vermeidbare Eingriffe können ausgeschlossen werden.

3.0 Folgeeinrichtungen

Auswirkungen auf Folgeeinrichtungen des täglichen Bedarfs und der öffentlichen Versorgung sind nicht zu erwarten, weil das Gebiet bereits weitestgehend bebaut ist.

4.0 Städtebauliche Daten

Flächenverteilung:

| | | |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1): | 17005 qm | 42,7 % |
| Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2): | 3125 qm | 7,8 % |
| Dorfgebiet (MD): | 15765 qm | 39,5 % |
| Straßenverkehrsfläche: | <u>3970 qm</u> | <u>10,0 %</u> |
| | 39865 qm | 100,0 % |

5. Kosten

Bei Ausbau des Weges "Markgrafenhalde" entstehen folgende Kosten:

| | | |
|---|-----------|-------------------|
| Ausbau bisherige Markgrafenhalde inkl. Stützmauern | DM | 330.000,-- |
| Verlängerung bis zum Eichenweg inkl. Oberflächenentwässerung | <u>DM</u> | <u>160.000,--</u> |
| insgesamt | DM | 490.000,-- |

6. Bodenordnung

Eine Baulandumlegung ist nicht vorgesehen.

Gemeinde Malterdingen, den 14. Jan. 1997



B. Pfander
Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18

, den 14.1.1997

.....
Allgayer, freier Stadtplaner