

## **Gemeinde Malterdingen**

Anlage 3a  
Fassung

### **Bebauungsplan „Ortsmitte“**

#### **2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

##### **Begründung für den qualifizierten Teilbereich „Schulstraße – Kittelgasse“**

### **1 Anlass der Bebauungsplanänderung**

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist ein geplantes Bauvorhaben auf den beiden Grundstücken Kittelgasse 24 und 26. Die Grundstücke liegen im nicht „qualifizierten Teilbereich“ des Bebauungsplanes „Ortsmitte“. Im nicht „qualifizierten Teilbereich“ ist nur die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Weiterhin gelten verschiedene örtliche Bauvorschriften. D.h., dass z.B. das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 34 BauGB (Einfügung in den Bestand) zu beurteilen sind. Dabei sind Abweichungen zum Bestand möglich, welche nicht immer den Planungsvorstellungen der Gemeinde/des Gemeinderates entsprechen.

Im vorliegenden Fall lehnte der Gemeinderat den Entwurf des Bauvorhabens ab, weil das Gebot der höhenmäßigen Einfügung nicht gegeben ist. Die Möglichkeit, die Planungsabsichten rechtlich zu sichern, besteht durch die Überplanung als „qualifizierter Teilbereich“. Drei andere Teilbereiche des Bebauungsplanes, bei denen Neubebauungen zum Zeitpunkt Bebauungsplanaufstellung anstanden, wurden als qualifizierte Teilbereiche überplant.

Die beiden wichtigen Planungsvorgaben sind die höhenmäßige Einfügung der Neubauten unter Beachtung einer höhenmäßigen Abstufung und die Einschränkung der Zahl der Wohnungen im Änderungsbereich.

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wurde am 03.03.2020 in öffentlicher Gemeinderatssitzung gefasst.

### **2 Bebauungsplanverfahren**

#### **2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Planung dient einer geregelten Nachverdichtung und der Innenentwicklung.

##### **2.1.1 Gesetzliche Vorgaben § 13a BauGB**

§ 13a Abs. 1 BauGB: Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

§ 13a Abs. 2 BauGB: Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **2.1.2 Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben § 13a BauGB**

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB werden erfüllt:

1. die Größe der zu ändernden Fläche (von nicht qualifizierten Bereich Dorfgebiet in qualifizierten Bereich Dorfgebiet) hat eine Größe von ca. 1.460 m<sup>2</sup>.
2. trifft nicht für die 2. Änderung zu

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 2 BauGB werden alle erfüllt:

1. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz BauGB werden eingehalten
2. Die Festsetzung des Änderungsbereiches als „Dorfgebiet“ entspricht der Darstellung „gemischte Baufläche“ im Flächennutzungsplan. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist somit sichergestellt.
3. Die Festsetzung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
4. Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter werden ausgeschlossen. Der nördliche Teilbereich ist bereits dichter bebaut. Der südliche Teilbereich ist Hausgarten (Wiese).

Bei der Planung handelt es sich um kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## 2.2 Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren wird ohne frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

03.03.2020	Gemeinderat:	Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften nach § 2 Abs. 1 BauGB Beschluss zur Durchführung des Bebauungsplanänderungsverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
27.07.2021	Gemeinderat:	Billigung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
19.08.2021	Verwaltung:	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung nach § 2 Abs. 1 BauGB Bekanntmachung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
27.08.2021 bis 27.09.2021		Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
27.08.2021 bis 27.09.2021		Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
16.11.2021	Gemeinderat:	Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften nach § 10 Abs. 1 BauGB
16.12.2021	Verwaltung:	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften nach § 10 Abs. 3 BauGB Inkrafttreten der 2. Änderung

## 2.3 Technik des Änderungsverfahrens

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird der Zeichnerische Teil geändert (Fassung der 2. Änderung). Der qualifizierte Teilbereich „Schulstraße – Kittelgasse“ wird nochmals als separater Plan im Maßstab 1:500 als Anlage 1d erstellt.

Für den qualifizierten Teilbereich „Schulstraße – Kittelgasse“ werden eigene Bebauungsvorschriften (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) mit Hinweisen als Anlage 2c erstellt.

Der Übersichtsplan zu nichtqualifiziertem und qualifizierten Teilbereichen wird korrigiert (Fassung der 2. Änderung).

Zusätzlich werden dem Bebauungsplan die Schnittansichten Schulstraße und Kittelgasse als neue Anlage 4 a beigefügt.

## **2.4 Belange des Umweltschutzes**

### **2.4.1 Schutzgüter**

Der Änderungsbereich liegt im festgesetzten „Dorfgebiet“ im nicht qualifizierten Teilbereich des Bebauungsplanes. Bauvorhaben waren daher schon zulässig. Durch die Überplanung als „qualifizierter Teilbereich“ werden neben der Art der baulichen Nutzung u.a. auch die Art der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche geregelt. Somit können durch die Überplanung im Rahmen der 2. Änderung die Eingriffe in einzelne Schutzgüter eingeschränkt werden. Hierzu gehören auch das höhenmäßige Einfügen der Neubebauung in den Gebäudebestand und die angrenzende Nachbarbebauung. Für den Gemeinderat ist die Erhaltung des Ortsbildes ein wichtiges Planungsziel ist. Die Einschränkung der Zahl der Wohnungen im Änderungsbereich ist ein weiteres Planungsziel des Gemeinderates, um die schon kritische Verkehrssituation in der Kittelgasse durch zusätzlichen Anwohnerverkehr nicht erheblich zu verschlechtern (Beachtung des Schutzgutes Mensch).

Insgesamt stellt die Überplanung eine leichte Verbesserung für die einzelnen Schutzgüter dar.

### **2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Es entstehen keine neuen Eingriffe in die Schutzgüter. Ausgleichsmaßnahmen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes sind daher nicht erforderlich.

## **3. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes**

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Rand des Planungsgebietes zwischen der Schulstraße im Süden und der Kittelgasse im Norden. Das Gebiet weist ein Gefälle von Süden nach Norden und von Osten nach Westen auf. Die Grundstücke liegen noch am Rande des historischen Ortskerns. Dieser ist geprägt durch eine verdichtete Bebauung. Die umgebende Nutzungen sind Wohnen und landwirtschaftliche (Nebenerwerbs-) Betriebe. Störende Nutzungen, wie z.B. gewerbliche Betriebe mit höheren Immissionen, sind in der Umgebung sind vorhanden.

## **4 Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Regionalplan**

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 08.12.2016 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ und somit auch der Änderungsbereich als Siedlungsfläche dargestellt.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Malterdingen, Teningen, Freiamt und Sexau ist der Änderungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.3 Natura 2000**

Weder innerhalb noch in direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden nach der Kartierung der LUBW FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete.

### **4.4 Biotope und Naturdenkmale**

Biotope und Naturdenkmale sind nicht betroffen.

### **4.5 Hochwasserschutz**

Nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte von 2021 liegt der Änderungsbereich außerhalb der „festgesetzten Überschwemmungsgebiete“ (HQ100) und außerhalb der „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“.

## **5 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3 bis 13a BauNVO)**

Die Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO und deren wenigen ausgeschlossenen Nutzungen werden beibehalten.

Der Änderungsbereich liegt „voll im Ortskern“, welcher noch durch landwirtschaftliche (Neben-) Erwerbsbetriebe gekennzeichnet ist.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen.

#### **5.2.1 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aufgrund der Höhenfestsetzungen. Hierbei wird unterschieden zwischen dem Teilbereich MD 1 an der Schulstraße und dem Teilbereich MD 2 an der Kittelgasse. Im MD 1 sind maximal zwei Vollgeschosse möglich und auch zulässig. Im MD 2 ergeben sich aufgrund der höhenmäßigen Einfügung, bezogen auf die Erschließungsstraße Kittelgasse, etwas höhere Trauf- und Firsthöhen. Wird in diesem Bereich ein Wohngebäude mit einer niedrigen Sockelhöhe, bezogen auf die Kittelgasse, errichtet, dann kann bei voller Ausnutzung der maximal zulässigen Traufhöhe und Firsthöhe ein Dachgeschoss mit einem höheren Kniestock entstehen, welches nach § 2 Abs. 6 LBO ein Vollgeschoss ist. Dies soll zulässig sein. Daher sind im MD 2 maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei das oberste (dritte) Vollgeschoss immer im Dachraum liegen wird.

#### **5.2.2 Grundflächenzahl**

Im Dorfgebiet ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Charakteristisch für den Änderungsbereich und die angrenzenden Grundstücke sind eine dichtere Bebauung von Wohn- und (landwirtschaftlichen) Nebengebäuden. Dieser Gebietscharakter einer dichteren Bebauung im Ortskern wird im Änderungsbereich beibehalten. Es gilt eine Grundflächenzahl von 0,6.

### 5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Regelung der Höhe baulicher Anlagen und die höhenmäßigen Einfügung in den Gebäude- und Gebäudenachbarbestand ist das wichtige Planungsziel des Gemeinderates. Die geplanten Gebäude müssen sich nicht nur höhenmäßig durch Beachtung der Trauf- und Firsthöhen der Nachbargebäude einfügen, sondern auch bezogen auf den Bestand höhenmäßig abgestuft sein. D.h., dass die Traufhöhe und die Firsthöhe des neuen Gebäudes zwischen den jeweiligen Höhen der Nachbargebäude liegen müssen. Hierbei wurde zwischen den Teilbereichen MD 1 an der Schulstraße und MD 2 an der Kittelgasse unterschieden, weil es sich hierbei um unterschiedliche Situationen handelt.

Für die Beurteilung und Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen wurden zwei Straßenlängsschnitte mit den Gebäudeansichten erstellt und der Bebauungsplanänderung als Anlage 4 a beigelegt.

Im MD 1 an der Schulstraße ist der zu überplanende Bereich Hausgarten/Wiese und somit noch nicht bebaut. Die Ermittlung der maximal zulässigen Traufhöhe und Firsthöhe ergibt sich durch den Mittelwert der Nachbarhöhen. Die maximal zulässige Traufhöhe im MD 1 wird mit 203,00 m ü.NN festgesetzt, die maximal zulässige Firsthöhe mit 207,40 m ü.NN.

Im MD 2 an der Kittelgasse ist neben den Nachbargebäuden auch der Gebäudebestand im Änderungsbereich zu berücksichtigen. Es sollte das, was schon vorhanden ist, auch wieder weitgehend zulässig sein. Die Vorgaben der Einfügung müssen aber berücksichtigt werden. Das Wohngebäude Kittelgasse 24 weist hohe Trauf- und Firsthöhen auf. Die Traufhöhe liegt deutlich über der Traufhöhe des höher stehenden Nachbargebäudes Kittelgasse 28. Die Firsthöhe liegt unterhalb der Firsthöhe der Kittelgasse 28. Das Gebäude Kittelgasse 26 ist niedriger, als das Gebäude Kittelgasse 24. Die Trauf- und Firsthöhen liegen unter denen von der Kittelgasse 28. Bei der mathematischen Ermittlung der mittleren Trauf- und Firsthöhen zwischen Kittelgasse 22 und Kittelgasse 28 ergeben sich Höhen, die unterhalb des Gebäudebestandes von Kittelgasse 24 und 26 liegen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude wird die bestehende Traufhöhe des Gebäudes Kittelgasse 26 als maximale Traufhöhe festgesetzt. Diese liegt zwar über dem mathematischen Mittelwert, aber immer noch zwischen den beiden Traufhöhen der Nachbargebäude. Die Traufhöhe des Gebäudes Kittelgasse 24 liegt deutlich über der Traufhöhe des höher liegenden Gebäudes Kittelgasse 28 und kann daher nicht berücksichtigt werden. Als maximale Firsthöhe wird die Firsthöhe des höheren Gebäudes Kittelgasse 24 übernommen. Auch diese Höhe liegt über dem mathematischen Mittelwert der Firsthöhen, aber immer noch tiefer als der First des höher liegenden Gebäudes Kittelgasse 28. Die maximal zulässige Traufhöhe im MD 2 wird mit 200,30 m ü.NN festgesetzt, die maximal zulässige Firsthöhe mit 204,85 m ü.NN.

Bezogen über Oberkante Straße ergeben sind bei einer Vermaßung in „Mitte des Baufensters“ bzw. an den Grenzen des Baufensters folgende Höhen über OK Straße:

- im MD 1:	Traufhöhe ca.	5,90 m	Firsthöhe ca.	10,30 m
- im MD 2: westl. Baufenster	westl. Traufhöhe ca.	7,60 m	Firsthöhe ca.	11,90 m
	östl. Traufhöhe ca.	7,10 m		
östl. Baufenster	westl. Traufhöhe ca.	6,90 m	Firsthöhe ca.	11,10 m
	östl. Traufhöhe ca.	6,30 m		

Bei den Höhenfestsetzungen konnten die Planungsvorgaben einer „höhenmäßigen Abstufung der Trauf- und Firsthöhen“ und gleichzeitig der Gebäudebestand berücksichtigt werden.

Bei voller Ausnutzung der Trauf- und Firsthöhen ergibt sich eine höhere Dachneigung, so wie sie auch bei den Nachbargebäuden vorzufinden ist.

Eine Festsetzung der maximal zulässigen Sockelhöhe (Oberkante Fußboden Erdgeschoss) erfolgt nicht. Wichtig sind die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen.

### **5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Charakteristisch sind für den Innenbereich nur Einzelgebäude, teilweise mit Anbauten von Nebengebäuden. Daher sind im Änderungsbereich nur Einzelgebäude zulässig.

### **5.4 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Auch die Stellung der geplanten Gebäude (Festsetzung der Hauptfirstrichtung) orientiert sich am Gebäudebestand. In der Schulstraße sind sowohl traufständige, als auch giebelständige Gebäude und winkelförmige Gebäude vorhanden. Daher werden im MD 1 beide Gebäudestellungen zugelassen. Wird ein winkelförmiges Gebäude errichtet, so ist der eine Gebäudeteil giebelständig, der andere traufständig. Im MD 2 wird die bestehende Gebäudestellung gemäß dem Bestand als giebelständig festgesetzt.

### **5.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im MD 1 wird eine größere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Sie ermöglicht sowohl einen größeren Geschosswohnbau, als auch die Errichtung zweier kleinerer Einfamilienhäuser. Das Baufenster wird in Winkelform festgesetzt, um auch den historischen Gebäudegrundriss zuzulassen.

Im MD 2 orientieren sich die Form und Größe der Baufenster an den bestehenden und geplanten giebelständigen Gebäuden.

### **5.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Für Nebenanlagen gelten die Festsetzungen von § 14 BauNVO. Sie sind auf dem Grundstück zulässig. Eine Einschränkung ist im Änderungsbereich nicht erforderlich.

### **5.7 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die Lage der Garagen und Stellplätze werden nicht eingeschränkt. Die Errichtung einer Tiefgarage ist zulässig. In einer Tiefgarage können alle notwendigen Stellplätze für den Änderungsbereich untergebracht werden. Aufgrund der Topographie (höher liegende Schulstraße und tiefer liegende Kittelgasse) und der Einschränkung des Fahrverkehrs zur Sicherheit der Schüler in der Schulstraße muss die Tiefgaragenzufahrt von der Kittelgasse aus erfolgen.

### **5.8 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Das zweite Planungsziel des Gemeinderates ist die Beschränkung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen im Änderungsbereich. Dadurch soll insbesondere die verkehrskritische Situation in der Kittelgasse berücksichtigt.

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältniszahl zur Grundstücksfläche festgesetzt werden. Dies soll im gesamten Planungsgebiet erfolgen. Durch die „Verhältniszahl zur Grundstücksfläche“ kann sichergestellt werden, dass die vorgesehenen Obergrenzen der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen auf den Grundstücken eingehalten werden. Die Festsetzung „Einzelhaus“ betrifft die Bauweise und nicht die Zahl auf einem Grundstück zulässiger Gebäude. Daher könnte bei der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen bezogen auf ein Einzelhaus eine höhere Anzahl von Wohnungen auf dem Grundstück entstehen, als dies planerisch beabsichtigt ist. Gerade beim geplanten Geschosswohnbau könnten so in einem Einzelhaus zwei Gebäude gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB mit der doppelten Anzahl von Wohnungen entstehen, als vorgesehen sind.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen je Grundstück wird daher auf die Grundstücksfläche bezogen, d.h. dass je angefangene x m<sup>2</sup> eine Wohnung zulässig ist. Hierbei erfolgen für die einzelnen Teilbereiche MD 1 und MD 2 unterschiedliche planungsrechtliche Festsetzungen. Bei dieser Festsetzungsmöglichkeit können die vorgesehenen Obergrenzen zur Anzahl der Wohnungen auf den einzelnen Grundstücken nicht überschritten werden.

Im MD 1 ist je angefangene 80 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig ist. D.h., dass im MD 1 auch ein Geschosswohngebäude/Mehrfamilienhaus mit bis zu sechs Wohnungen möglich ist.

Im MD 2 ist je angefangene 130 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig ist. Insgesamt wären im MD 2 acht Wohnungen realisierbar, aufgeteilt in die beiden Neubauten.

Bei maximal 14 möglichen Wohnungen ergeben sind bei dem erhöhten Stellplatznachweis 28 Stellplätze, welche noch auf dem Grundstück in einer gemeinsamen Tiefgarage nachgewiesen werden können.

## **6 Örtliche Bauvorschriften**

**6.1** Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes (für den nicht qualifizierten und qualifizierten Teilbereich) gelten auch weitestgehend für den qualifizierten Teilbereich „Schulstraße – Kittelgasse“. Dadurch bleibt im gesamten Bebauungsplangebiet ein einheitliches Erscheinungsbild gesichert.

**6.2** Für den Änderungsbereich wird ein erhöhter Stellplatznachweis festgesetzt. Gerade im dicht bebauten Ortskern mit den schmalen und meist zugewinkelten Erschließungsstraßen ist dies dringend erforderlich. Zugewinkelte Randbereiche der Straßen zwingen oft die Fußgänger die Fahrbahn zu benutzen. Dies stellt mit der Unübersichtlichkeit des Straßenraums eine große Gefährdung der Fußgänger dar. Es sind daher mindestens 2,0 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen. Durch kann ein Zuparken der öffentlichen Straßen eingeschränkt werden.

## **7 Hinweise**

Die einzelnen Hinweise seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden für den Änderungsbereich aktualisiert.

## 8 Städtebauliche Daten

Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches (Flst.Nrn. 210 und 211) beträgt ca. 1.463 m<sup>2</sup>.

Dorfgebiet MD 1: ca. 456 m<sup>2</sup>  
Dorfgebiet MD 2: ca. 1.007 m<sup>2</sup>

Zahl der Wohnungen: maximal 14 Wohnungen  
Zahl der Einwohner: 14 Wohnungen x 3 Einwohner/Wohnung = ca. 42 Einwohner

## 9 Kosten

Es entstehen nur Planungskosten für die Bebauungsplanänderung.

Gemeinde Malterdingen, den

---

Hartwig Bußhardt  
Bürgermeister

---

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen,  
Freier Stadtplaner Dipl. Ing. Michael Dorer, 79104 Freiburg, Stadtstraße 43  
Tel. 0761/2021592, dorer-stadtplaner@t-online.de

den, 16.11.2021

---

Freier Stadtplaner Michael Dorer