

GEMEINDE MALTERDINGEN

Fertigung: 1  
Anlage: 3  
Blatt 1-6

## **Begründung**

zum Bebauungsplan "Riedhof II" der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen)

### 1. Planungsabsichten

#### 1.1 Anlaß der Planaufstellung

Die vorliegende Planung dient der Eigenbedarfsregelung der Gemeinde Malterdingen. Durch sie soll die Nachfrage nach Bauland gedeckt werden. Neben privaten Grundstückseigentümern bringt auch die Gemeinde Malterdingen Grundstücksfläche in die Planung mit ein. Von beiden Seiten ist eine kurz- bis mittelfristige Bebauung vorgesehen.

#### 1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Ortskerns, in guter Zuordnung zu den Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Nordöstlich befindet sich das Baugebiet "Riedhof". In den anderen Bereichen grenzt es an die vorhandene Ortskernbebauung an.

#### 1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Malterdingen besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1985 (im Rahmen des Gesamtlächennutzungsplanes des Verwaltungsraumes Emmendingen). Dessen 1. Fortschreibung wurde zwischenzeitlich durchgeführt und liegt zur Zeit beim Regierungspräsidium zur Genehmigung vor.

Die für das allgemeine Wohngebiet vorgesehene Fläche wurde bei der Fortschreibung als Wohnbaufläche aufgenommen (zuvor als private Grünfläche - Kleingarten dargestellt). Der südliche Teil von Flst. Nr. 46 (geplantes Dorfgebiet und Kinderspielplatz) ist gemäß FNP gemischte Baufläche. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2. Planung

#### 2.1 Nähere Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist als Erweiterung des 1992 genehmigten Bebauungsplanes "Riedhof" konzipiert. Das Gelände hat von Osten nach Westen, zum Ferneckertalbach hin, ein leichtes Gefälle.

Die Untergrundverhältnisse in diesem Bereich lassen, wie sich schon im Baugebiet "Riedhof" gezeigt hat, eine 1- bis 2-geschossige Bebauung zu.

## 2.2 Bauliche Nutzung

### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten 1- bis 2-Familienhausgrundstücke wird die Wohnnutzung dominieren. Daher wird der Bereich mit der geplanten Wohnbebauung als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung der geplanten Nutzung werden von den zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO die Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden die Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen. Für diese ausgeschlossenen Nutzungen gibt es bereits an anderen Stellen der Gemeinde Standorte.

Der südliche bebaute Bereich von Flst. Nr. 46, der ein Teil des dörflich geprägten Ortskernes ist, wird nach § 5 Abs. 1 BauNVO als Dorfgebiet ausgewiesen. Von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen wird die Nr. 9 (Tankstellen) ausgeschlossen. Ebenso unzulässig sind die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2.

### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich am Bebauungsplan "Riedhof".

Die Grundflächenzahl wird für das allgemeine Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt, für das Dorfgebiet mit 0,6. Bei der Zahl der Vollgeschosse ist eine II-geschossige Bebauung (I+Dachgeschoß) mit ausbaubarem Steildach (45° - 48°) festgesetzt. Somit kann ein guter Übergang vom "Riedhof" zum "Ortsetter" geschaffen werden.

Im Dorfgebiet gilt eine III-geschossige Bebauung (II+Dachgeschoß), die sich am "Ortsetterbestand" orientiert.

### 2.2.3 Bauweise

Für das "Allgemeine Wohngebiet" wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt, die jedoch auf Einzelhäuser und Einzel- und Doppelhäuser eingeschränkt wird. Im Dorfgebiet wird gemäß dem vorhandenen Bestand die geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

### 2.2.4 Öffentliche Grünflächen

Nördlich an das Dorfgebiet angrenzend sieht der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche vor, die als Kinderspielplatz konzipiert ist. Die Führung des Fußweges über den Kinderspielplatz wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch nicht festgelegt. Die gestrichelte Darstellung im "Zeichnerischen Teil" und "Funktionsplan" soll nur darstellen, daß über den Kinderspielplatz eine Fußwegeverbindung vorgesehen ist.

### 2.2.5 Private Grünflächen

Der rückwärtige Bereich des Grundstückes Flst. Nr. 34, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, wird als private Grünfläche (Hausgarten) festgesetzt werden.

## 2.2.6 Gewässer

Nordwestlich an das Baugebiet grenzt der Ferneckertalbach an. Gesichert wird er durch einen 5,00 m breiten öffentlichen Gewässerschutzstreifen. Die Gemeinde als Grundstückseigentümerin erlaubt den angrenzenden Grundstückseigentümern, diesen Schutzstreifen mitzubedenutzen. Sie müssen jedoch die entsprechenden Auflagen einhalten. Eine Beratung bezüglich der Gestaltungsmaßnahmen auf dem Schutzstreifen soll vom Naturschutzbeauftragten erfolgen.

Der von Osten nach Westen verlaufende Graben wird, um eine sinnvolle ~~Bebauung zu realisieren~~, in südliche Richtung verlegt. Östlich des ~~Wohnweges~~ verläuft er verdohlt über das private Grundstück, ~~westlich wird er~~ offen über das geplante Doppelhausgrundstück geführt. Auf den privaten Grundstücken wird er durch ein Leitungsrecht gesichert.

Durch eine entsprechende Höheneinordnung der Gebäude in das Gelände, liegen die Bodenplatten der Gebäude alle über der Bachsohle (eingemessen mit ca. 188,25 m NN im Bereich Erschließungsstraße "Im Ried"..

## 2.2.7 Grundwasserschutz

Die vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz geforderte Überprüfung der Grundwasserverhältnisse wurde vorgenommen und die Schürfgrube angelegt. Der Grundwasserpegel wurde bei ca. 187,35 m NN eingemessen.

Ein baulicher Eingriff in den Grundwasserbereich findet nicht statt.

## 2.3 Städtebauliche Gestaltung

Die städtebauliche Gestaltung versucht der besonderen Lage zwischen dem Baugebiet "Riedhof" und dem gewachsenen Dorfrand dadurch gerecht zu werden, daß sie eine nur II-geschossige Bebauung mit Steildächern vorsieht, wobei das 2. Geschoß nur als oberstes Geschoß (Dachgeschoß) zulässig ist. Die unterschiedlichen vorgesehenen Firstrichtungen sollen etwas an das Erscheinungsbild der lebendigen Dachlandschaft des Dorfes angepaßt werden. Im Sinne der Angleichung an das Dorfbild ist auch die Planungsabsicht zu sehen, die Garagennebenbauten mit Dächern zu versehen oder sie in den Hauptbaukörper (bei den kleineren Grundstücken) unter das Gesamtdach mit einzubeziehen.

Eine sehr wichtige Bedeutung in dem leicht hängigen Gelände kommt der höhenmäßigen Einordnung der Gebäude ins Gelände und zu den Erschließungsflächen zu (siehe auch Schnitte I-I bis III-III, Anlage 6). Für jedes Gebäude wird daher im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes eine separate Sockelhöhe festgesetzt.

## 2.4 Verkehr

### 2.4.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von der Landesstraße L 113 (Riedhofstraße) über die durch das Baugebiet "Riedhof" führende Straße "Im Ried".

siehe hierzu  
Ziff. 2.6 Abs. 5

#### 2.4.2 Innere Verkehrserschließung

Die Straße "Im Ried" wird über den Ferneckertalbach nach Osten weitergeführt und endet in einer Wendepalte. Dafür wird das Straßenvorbehaltungsgrundstück Flst. Nr. 6994 S aus dem BP "Riedhof" als Straße ausgebaut und wird mit dem Brückenbauwerk Bestandteil des Bebauungsplanes "Riedhof II". Über diesen Straßenabschnitt können die meisten Grundstücke erschlossen werden. Von der Wendepalte ist zur Erschließung des südlichen Teils ein beschränkt befahrbarer, schmaler Wohnweg geplant, der platzartig beim geplanten Kinderspielplatz endet.

#### 2.4.3 Fußweg

Vom platzartigen Abschluß des Wohnweges soll über das gemeindeeigene Grundstück Flst. Nr. 46 eine direkte Fußwegeverbindung zum Ortskern bzw. zur Schmiedstraße geschaffen werden. Diese Fußwegeverbindung wird durch ein Gehrecht auf diesem Grundstück gesichert. Die Wegeführung über den Kinderspielplatz wird erst später festgelegt. Somit kann eine direkte fußläufige Verbindung zwischen dem Baugebiet "Riedhof" und dem Ortskern geschaffen werden.

#### 2.5 Ver- und Entsorgung

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

#### 2.6 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der FNP-Fortschreibung wurden keine Anregungen und Bedenken von den entsprechenden Fachbehörden hervorgebracht.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine bisher extensiv genutzte private Grünfläche (Garten). Im Gebiet liegen keine Biotopflächen.

Westlich grenzt der Ferneckertalbach an, der durch einen Gewässerschutzstreifen gesichert wird (siehe auch § 12 Bebauungsvorschriften).

Das erforderliche Brückenbauwerk ist der einzige Eingriff in den Ferneckerbach. Dieser Eingriff wird dadurch minimiert, in dem der Wasserlauf unter der Brücke mit beidseitiger Berme ausgebildet wird. Dadurch wird den Kleintieren (Amphibien, Insekten) eine Wanderung unter der Brücke durch ermöglicht (Biotopvernetzung).

Der durch das Gebiet von Osten nach Westen verlaufende offene Graben wird nach Süden verlegt, um eine sinnvolle Bebauung in diesem Bereich zu ermöglichen. Der verlegte offene Graben wird durch ein Leitungsrecht gesichert.

Der Eingriff nach § 8 a BNatSchG ist daher, auch aufgrund der Flächengröße, gering.

Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und nach § 10 Bebauungsvorschriften (Gewässerschutzstreifen, öffentliche Grünfläche mit drei hochstämmigen großkronigen Laubbäumen und Einzelpflanzgebote) werden als ausreichende Ausgleichsmaßnahmen angesehen.

## 2.7 Änderung Bebauungsplan "Riedhof"

im Rahmen der Erschließung des Baugebietes "Riedhof II" wird die bestehende Straße "Im Ried" im Geltungsbereich des BP "Riedhof" (FSt.Nr.6994 S) bis zum Ferneckertalbach erweitert. Dieses Grundstück mit dem Brückenbauwerk wird daher aus dem Bebauungsplan "Riedhof" herausgenommen und wird Bestandteil des Bebauungsplanes "Riedhof II". Dies geschieht im Deckblattverfahren.

## 3.0 Folgeeinrichtungen

Aufgrund der relativ geringen Größe des Baugebietes sind Auswirkungen auf Folgeeinrichtungen des täglichen Bedarfes und der öffentlichen Versorgung nicht zu erwarten.

## 4.0 Städtebauliche Daten

### 4.1 Flächenverteilung

Allgemeines Wohngebiet	3 625 qm	63,6%
Dorfgebiet	380 qm	6,7 %
private Grünfläche	240 qm	4,2 %
öffentliche Grünfläche	665 qm	11,7 %
Straßenverkehrsfläche	785 qm	13,8 %
-----		
Gesamtfläche	5 695 qm	100,0 %

### 4.2 Bauformen und Siedlungsdichte

Bauform	Anzahl der Gebäude	WoE/Gebäude	WoE insges.
-----			
Ein- und Zweifamilienhäuser			
- Planung	2	1,5	3
- Bestand	1	1,5	1,5
Doppelhaus-hälften (Planung)	6	1	6

$$10,5 \text{ WoE} \times 3 \text{ Ew/WoE} = 32 \text{ Ew}$$

$$\text{Bruttosiedlungsdichte: } 32 \text{ Ew} \div 0,5555 \text{ ha} = 58 \text{ Ew/ha}$$

$$\text{Nettosiedlungsdichte: } 32 \text{ Ew} \div 0,3975 \text{ ha} = 81 \text{ Ew/ha}$$

5.0 Kosten

Kanalisation	DM	170.000,--
Wasserversorgung	DM	95.000,--
Straßenbau (mit Beleuchtung)	DM	<u>220.000,--</u>
	DM	485.000,--

6.0 Bodenordnung

Es ist beabsichtigt, eine Baulandumlegung nach BauGB für das vorliegende Baugebiet durchzuführen.

Gemeinde Malterdingen, den 14. Nov. 1995



*F. Plardt*  
Bürgermeister

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

, den 14.11.1995

*J. J. J.*  
Stadtplaner