

Begründung

zum Bebauungsplan "Saiberg-Specken - Neuaufstellung" und zu den örtlichen Bauvorschriften "Saiberg-Specken - Neuaufstellung" der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen)

1. Allgemeines**1.1 Bebauungsplan i.d.F. von 1975**

Der Bebauungsplan „Saiberg-Specken“ wurde 1974 aufgestellt. Der Satzungsbeschluss vom 19.02.1974 wurde am 20.03.1975 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan trat somit am 20.03.1975 in Kraft. Im Laufe der Jahre erfolgten insgesamt sieben Bebauungsplanänderungen. Bis auf 10 Grundstücke der insgesamt 82 Baugrundstücke ist das Baugebiet fast vollständig bebaut.

Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Freiburg im Jahr 2015 wird der Bebauungsplan wegen eines angeblichen Ausfertigungsmangels für unwirksam angesehen.

1.2 Anlass der Bebauungsplanneuaufstellung

Um Rechtssicherheit im Baugebiet herzustellen, weiterhin die Planungsziele von 1974 für das Baugebiet zu sichern und Fehlentwicklungen im Baugebiet zu verhindern hat der Gemeinderat am 18.08.2015 in öffentlicher Sitzung die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Saiberg-Specken“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 18.08.2015 auch eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB für das Planungsgebiet beschlossen. Diese sichert die Planungsziele während des Bebauungsplanaufstellungs-verfahrens und verhindert Fehlentwicklungen.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Saiberg-Specken“ ist einmal, die angeblichen Ausfertigungsmängel des bisherigen Bebauungsplanes gegenstandslos zu machen. Die Neuaufstellung verfolgt weiter das Ziel, den Bebauungsplan, der aufgrund der zahlreichen Deckblätter inzwischen nur schwer lesbar ist, wieder übersichtlich zu machen.

Für jedes Baugrundstück wird im neuen Bebauungsplan ein eigenes und exakt vermasstes Baufenster festgesetzt. Dies war im bisherigen Bebauungsplan nicht überall der Fall.

Ein wichtiges Ziel des Bebauungsplanes von 1975 ist eine weitgehende Freihaltung der Bereiche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster). Dies erfolgte durch die Vorgabe der Garagenstandorte. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie z.B. Schuppen und Gartenhäuschen“ sind nach dem bisherigen Bebauungsplan nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig. Das Planungsziel der weitgehenden Freihaltung der Gartenbereiche von Nebenanlagen bleibt bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehen. Das Erscheinungsbild des Baugebietes mit seiner weitgehenden offenen Bebauung soll und muss erhalten werden. Bei der Bestandsaufnahme im Baugebiet wurden die Standorte der Nebenanlagen nach § 14 BauNVO aufgenommen. Es wurde festgestellt, dass in einigen Fällen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (des Baufensters) errichtet wurden.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde überprüft, ob auch Standorte für Nebenanlagen außerhalb des Baufensters möglich sind, die dem Planungsziel des

Bebauungsplanes nicht widersprechen. Hierbei spielt die Freihaltung der seitlichen Grundstücksbereiche (zwischen den seitlichen Baugrenzen und den seitlichen Grundstücksgrenzen) eine wichtige Rolle. Im Gegensatz zum Standort von Garagen besteht für Nebenanlagen keine Notwendigkeit, diese an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Um die Standorte eindeutig festzulegen, werden im Zeichnerischen Teil zusätzlich noch für die einzelnen Baugrundstücke „Flächen für Nebenanlagen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Ausnahmen zu den Standorten „überbaubare Grundstücksfläche“ und „Fläche für Nebenanlagen“ werden nicht zugelassen.

Im Rahmen der Neuaufstellung wurden die zwischenzeitlich über 40 Jahre alten planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften überprüft und bei Erfordernis und Bedarf aktualisiert.

Im Baugebiet wurden die noch nicht bebauten Grundstücke auch auf eine mögliche Nachverdichtung untersucht. Die einzelnen Grundstücke eignen sich aufgrund ihres beschränkten Flächenumfangs und der Beibehaltung der Planungsziele von 1974 für keine „Nachverdichtung“, welche auch aus städtebaulichen Gründen nicht zu befürworten ist.

Weiterhin soll das Kindergartengrundstück für Neubauten und notwendige Stellplätze erweitert werden. Bisher war das Kindergartengrundstück nur als öffentliche Grünfläche - Kindergarten ohne eine überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) im Bebauungsplan festgesetzt. Das Kindergartengrundstück soll zukünftig als Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten mit überbaubarer Grundstücksfläche und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausgewiesen werden.

1.3 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet Saiberg-Specken liegt im Südosten der Gemeinde. Es steigt von Norden nach Süden an. Das Baugebiet entstand 1975 als Wohngebiet und ist heute weitgehend bis auf wenige Grundstücke bebaut. Nördlich grenzt das Baugebiet „Ortsmitte“, südlich das Baugebiet „Schwabental“, südöstlich das Baugebiet „Hundsrücken-Schwabental Teilbereich Specken“ und östlich das Baugebiet „Autal“ an.

Am westlichen Rand des Baugebietes befindet sich in der Lehgasse 20 der Kindergarten der Gemeinde Malterdingen. Im Norden befindet sich der Spielplatz mit einem ortsbildprägenden Baumbestand. Der Spielplatz ist von Norden über die Fahngasse und die Gasse Am Spielplatz und von Süden, vom Baugebiet aus, über die Hebelstraße und einen Fußweg erreichbar. Im Südwesten grenzen landwirtschaftliche Grünflächen mit Baumbeständen an.

Das Baugebiet wird von der Ortsmitte über die Lehgasse im Nordwesten und die Hebelstraße im Nordosten erschlossen.

Im Baugebiet befinden fast ausschließlich Einfamilienhäuser als Einzelhäuser. Die Gebäude sind im ebenen Bereich zweigeschossig und im Hangbereich zweigeschossig auf der Talseite und eingeschossig auf der Bergseite.

1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren mit den frühzeitigen Anhörungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und den Anhörung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

1.5 Umweltbericht

Mit der unteren Naturschutzbehörde wurde die Notwendigkeit eines Umweltberichtes abgestimmt. Es müssen nur für den Erweiterungsbereich des Kindergartens im Südwesten und für die Neuausweisung eines Baugrundstückes auf dem Kinderspielplatz ein Umweltbericht erstellt werden.

Die Artenuntersuchung muss für die Kindergartenerweiterung durchgeführt werden. Die Artenuntersuchung fand 2016 fest. Das Ergebnis der Artenuntersuchung ist dem Umweltbericht beigelegt. Die Vorgaben und Hinweise der Artenuntersuchung wurden im Bebauungsplan berücksichtigt bzw. festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen sind für die Kindergartenerweiterung und die Bebauung des westlichen Teils des Kinderspielplatzes erforderlich. Der Ausgleich für Biotop und Boden erfolgt überwiegend über die Anrechnung von Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Malterdingen. Für den Ausgleich der Arten (Tiere) werden auf der Erweiterungsfläche des Kindergartens und auf dem benachbarten, gemeindeeigenen landwirtschaftlichen Grundstück Flst.Nr. 1230 neue Lebensräume (Kleinbiotop) geschaffen.

Siehe auch Umweltbericht

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein von 1995 ist das Baugebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Malterdingen besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen, dessen Fortschreibung im Jahr 2006 genehmigt wurde.

Im Flächennutzungsplan sind alle Baugrundstücke, bis auf das neue Baugrundstück „westlicher Bereich des Kinderspielplatzes“ als Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Das Kindergartengrundstück ist als Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten dargestellt. Der Kinderspielplatz „Saiberg“ incl. des westlichen Teils, welcher als allgemeines Baugebiet festgesetzt werden soll, ist öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz. Die südliche Erweiterung des Kindergartens und die geplante Fläche für die Stellplätze des Kindergartens sind landwirtschaftliche Flächen.

Im Bebauungsplan werden alle Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, das Kindergartengrundstück mit der südlichen Erweiterung und dem geplanten Stellplatzbereich für den Kindergarten als Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten und der östlich verbleibende Teil des Kinderspielplatzes als öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz festgesetzt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Natura 2000

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet) noch tangieren er ein Natura 2000-Gebiet.

2.4 Hochwasserschutz

Beim Versagen der vorhandenen Hochwasserschutzanlage könnte es zu einer Gefährdung der tieferliegenden Bereiche im Baugebiet kommen. Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass eine hochwasserangepasste Bebauung gewählt werden sollte, um Schäden zu vermeiden oder zu verringern.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im bisherigen Bebauungsplan von 1975 ist der gesamte Bereich südlich der Hebelstraße als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO und der Bereich nördlich der Hebelstraße als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Eine Festsetzung als reines Wohngebiet mit den strengsten Vorschriften zum Immissionsschutz erfolgt heute nur noch in wenigen Fällen, wo auch dann der vorgeschriebene Schutz eingehalten werden kann. In einer ländlich geprägten Gemeinde mit nahegelegenen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird dies nicht möglich sein. In allen Wohngebiets-Bebauungsplänen, wie z.B. die angrenzenden Bebauungspläne „Schwabental“, „Hundsrücken-Schwabental Teilbereich Specken“ und „Autal“ wurde „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Daher wird auch für alle Wohnbaugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um Nutzungen, welche aufgrund ihrer Größe, ihrer Nutzung und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen die vorherrschende Wohnnutzung beeinträchtigen können. Zusätzlich würden sie eine größere Fläche beanspruchen, welche für die den dringend notwendigen Wohnungsbau verloren gehen würde.

Räume für freiberuflich Tätige und solcher, die in ähnlicher Art ihren Beruf ausüben, sind nach § 13 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Im bisherigen Bebauungsplan wurden das allgemeine und das reine Wohngebiet nicht eingeschränkt. Daher erfolgen auch bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine weiteren Ausschlüsse von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

3.1.2 Fläche für Gemeinbedarf Kindergarten

Das Kindergartengrundstück wird als Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten nach § 9 Abs. 5 BauGB festgesetzt. Das Grundstück wird nach Südwesten für Freianlagen erweitert. Zusätzlich wird südlich des Wendeplatzes eine zweite Erweiterungsfläche für den Kindergarten ausgewiesen.

Der gesamte Kindergartenbereich wird nutzungsmäßig gegliedert. Auf dem bisherigen Grundstück wird eine größere überbaubare Grundstücksfläche für die bestehenden und zukünftig geplanten Kindergartengebäude festgesetzt. Die südwestliche Erweiterung dient als Freianlage mit Spielbereichen und wird daher als Grünfläche des Kindergartens festgesetzt. Das Grundstück südlich des Wendeplatzes ist Stellplatzbereich für den Kindergarten, so dass die Lehgasse und der Wendeplatz nicht mehr zugeparkt werden und die Verkehrssicherheit in der Lehgasse wieder hergestellt werden kann.

Im bestehenden Kindergartengebäude befindet sich im Obergeschoss des zweigeschossigen Teils eine Wohnung. Diese soll auch zukünftig genutzt werden. Daher werden in der planungsrechtlichen Vorschrift OZ 1.1.2 im Obergeschoss Wohnungen zugelassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8 werden aus dem Bebauungsplan von 1975 übernommen. Es besteht keine Notwendigkeit diese zu ändern.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Prinzip übernommen. Für das gesamte allgemeine Wohngebiet werden einheitlich maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Dies gilt für sowohl für eine „normale“ zweigeschossige Bebauung mit Erdgeschoss und Obergeschoss als auch für eine Hangbebauung, welche talseitig zweigeschossig und bergseitig eingeschossig in Erscheinung treten darf. Das Untergeschoss kann somit ebenfalls ein Vollgeschoss im Sinne von § 2 Abs. 6 LBO sein.

3.2.3 Höhenfestsetzungen

Im Bebauungsplan von 1975 wurden zwei verschiedene Bautypen (normale zweigeschossige Bebauung und Hangbebauung mit talseitig zweigeschossiger Erscheinungsweise und bergseitig mit eingeschossiger Erscheinungsweise) festgesetzt. Die Hangbebauung wurde durch die verschiedenen Bebauungsplanänderungen nochmals in mehrere Untertypen mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen unterteilt.

Im Rahmen der Neuaufstellung werden nur noch zwei Bautypen festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen für beide Bautypen orientieren sich an den maximal zulässigen Höhen des jeweils „größten Bautyps“ im Bebauungsplan von 1975.

Ansonsten wäre zur Bestimmung der einzelnen Gebäudehöhen eine umfangreiche Höhengaufnahme im gesamten Baugebiet erforderlich gewesen. Falls eines der Gebäude von einer der Höhenfestsetzungen abweichen sollte, wird hierfür eine Regelung aufgenommen, die einen abweichenden Bestand als ausnahmsweise zugelassen ansieht.

3.2.4 Sockelhöhe

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 ist eine maximale Sockelhöhe von 0,80 m (Differenz Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Oberkante fertiger Fußboden EG) zulässig. Die Festsetzung zur Sockelhöhe wird aus dem Bebauungsplan von 1975 übernommen.

3.2.5 Traufhöhe

Im Bebauungsplan werden für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 zwei maximal zulässige Traufhöhen festgesetzt. Hierbei wird unterschieden zwischen der Traufhöhe für eine Bebauung auf einem „ebenen Grundstück“ und einer „Hangbebauung“. Die maximal zulässigen Traufhöhen orientieren sich an den bisherigen Traufhöhenfestsetzungen und an dem aktuellen Gebäudebestand. So können sich Neubauten in den Gebäudebestand einfügen.

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt für Wohngebäude auf „ebenem“ Grundstück sowie talseitig bei einer Hangbebauung 7,00 m. Bergseitig gilt für eine Hangbebauung eine maximale Traufhöhe von 5,50 m.

Die maximal zulässige Traufhöhe für Nebengebäude (Differenz Oberkante festgelegte Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut) beträgt, wie bisher auch, 3,50 m.

Für die Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten werden ebenfalls zwei maximal zulässige Traufhöhen festgesetzt. Diese orientieren sich am ein- und zweigeschossigen Gebäudebestand des Kindergartens. Für den eingeschossigen Bereich sind maximal 4,00 m und für den zweigeschossigen 6,50 m (jeweils gemessen von Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut) zulässig.

3.2.6 Firsthöhe und Gebäudehöhe

Im Bebauungsplan von 1975 wurden keine Festsetzungen zur maximal zulässigen Firsthöhe bzw. zur maximal zulässigen Gebäudehöhe getroffen. Daher und auch aufgrund der Tatsache, dass bei der Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften höhenmäßig keine „erheblichen Abweichungen“ entstehen können, wird auch bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes auf eine First- /Gebäudehöhenfestsetzung verzichtet.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

3.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche sind alle Gebäude (Hauptgebäude /Wohnhaus, Nebenanlage und Garagen) zulässig.

Im alten Bebauungsplan wurden hierfür teils Einzelbaufenster und teils grundstücksübergreifende Baufenster (Baustreifen) festgesetzt. Der seitliche Grenzabstand für Gebäude innerhalb dieses Baustreifens wurde in den planungsrechtlichen Festsetzungen schriftlich mit 4,00 m geregelt, soweit im Zeichnerischen Teil keine andere Festsetzung gilt. Der erhöhte seitliche Grenzabstand mit 4,00 m wurde weitgehend aus dem alten Bebauungsplan übernommen.

Im Prinzip wurden im neuen Zeichnerischen Teil die überbaubaren Grundstücksflächen übernommen. Da einige Gebäude die alten Baugrenzen überschreiten, werden im neuen Zeichnerischen Teil die Baugrenzen dem aktuellen Gebäudebestand angepasst. Für jedes Baugrundstück wird ein genau vermaßtes Einzelbaufenster festgesetzt. So ist im Zeichnerischen Teil die überbaubare Grundstücksfläche eindeutig geregelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen für Doppelhäuser bzw. für einseitig grenzständige Bebauung wurden aus dem alten Bebauungsplan übernommen. Ebenso werden die

Baufenstertiefen (Abstand zwischen vorderer und hinterer Baugrenze) weitestgehend beibehalten.

Bei der Neuaufstellung werden die Planungsziele auch bezüglich überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche beibehalten. Das Erscheinungsbild des Baugebietes bleibt auch weiterhin bestehen.

Die Baugrenzen dürfen durch Erker, Balkon und Terrassen auf einer Länge von maximal 5,00 m und einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden. Der Grenzabstand muss aber immer mindestens 2,50 m betragen. So ist sichergestellt, dass auch bei den wenigen Baugrundstücken mit einem Baugrenzabstand von 3,00 m immer noch ein ausreichender Abstand zur Grenze (zum Nachbargrundstücke) eingehalten wird. Diese Regelung erfolgt aus Gründen des Erscheinungsbildes, Einhaltung eines ausreichenden Abstandes und aus Rücksicht zu den Nachbarn.

3.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche für Nebenanlagen

Im Bebauungsplan von 1975 sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das Planungsziel war, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün- und Freiflächen zu erhalten und von baulichen Nebenanlagen freizuhalten. Nur Garagen sind gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in bestimmten Bereichen des Baugrundstückes zulässig. Diese strenge Regelung und Einschränkung des Standortes wird aus heutiger Sicht und im Vergleich mit anderen Wohngebiets-Bebauungsplänen der Gemeinde Malterdingen als zu einschränkend angesehen. Dem einzelnen Grundstückseigentümer soll bei der Wahl des Standortes, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Planungszieles, mehr Freiheit gelassen werden.

Eine wichtige Aufgabe der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf dem Grundstück. Der Standort muss eindeutig bestimmt sein. Dies kann nur durch Festsetzungen von entsprechenden Flächen im Zeichnerischen Teil erfolgen.

Im Bebauungsplan wird die Standortwahl einer Nebenanlage auf dem Grundstück auch weiterhin nur eingeschränkt zugelassen. Das Planungsziel des Bebauungsplanes von 1975 wird berücksichtigt, insbesondere die weitgehende Freihaltung der seitlichen Grundstücksgrenzen. Im Gegensatz zu Garagen und überdachten Stellplätzen besteht für eine Nebenanlage nicht die Erfordernis, diese an die seitliche Grundstücksgrenze zu setzen. In der Regel werden Nebenanlagen (Gartenhäuser, Schuppen usw. an der rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet, oft auch in den Grundstücksecken. So haben sie einen ausreichenden Abstand zum Wohngebäude und gleichzeitig kann der rückwärtige Gartenbereich für verschiedene Aktivitäten und gärtnerische Nutzungen besser genutzt werden. Im bisherigen Bebauungsplan von 1975 sind Standorte an der rückwärtigen Grundstücksgrenze ausgeschlossen.

Im neuen Bebauungsplan werden weiterhin die seitlichen Grundstücksgrenzen gemäß dem Planungsziel von 1975 von Nebenanlage freigehalten. Es sollen aber entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen Nebenanlagen zugelassen werden. Dafür werden im Zeichnerischen Teil zusätzlich „überbaubare Grundstücksflächen für Nebenanlagen“ im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Nebenanlagen sind somit nur innerhalb der „überbaubaren Grundstücksflächen“ und innerhalb der „überbaubaren Flächen für Nebenanlagen“ zugelassen. Abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise zugelassen.

3.4 Bauweise

Im Bebauungsplan von 1975 ist für das Baugebiet die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt, eingeschränkt auf „nur Einzelhäuser“ und „nur Einzel- und Doppelhäuser“. Die Bauweise wird beibehalten.

3.5 Nebenanlagen

Die Regelung und eingeschränkte Zulassung von Nebenanlagen war bereits im Bebauungsplan von 1975 ein wichtiges Planungsziel, welches auch bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist.

Die Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig. Die Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, welche der Versorgung dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Einschränkung der Nebenanlagen bezieht sich auf deren Standorte auf dem Baugrundstück. Siehe hierzu OZ 4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche für Nebenanlage.

3.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Grundstückszufahrten

3.6.1 Garagen und Carports

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Einschränkung erfolgt, damit die rückwärtigen Grundstücksbereiche von Garagen und Carports sowie deren Zufahrten freigehalten werden können. Diese Bereiche sollen der Gartennutzung dienen. Die Vorgaben für die Garagen- und Carportstandorte werden im Wesentlichen aus dem Bebauungsplan von 1975 übernommen.

3.6.2 Stellplätze

Für Stellplätze werden keine weitergehenden Vorschriften bzw. Einschränkungen festgesetzt. Im Baugebiet befinden sich die Stellplätze straßennah und vor den jeweiligen Garagen.

3.6.3 Zufahrten

Die Grundstückszufahrten ergeben sich durch den Standort der Garagen. Im Bebauungsplan werden hierzu keine Festsetzungen getroffen.

3.7 Wohneinheiten

Das Baugebiet ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt. Es gibt nur wenige Mehrfamilienhäuser. Um eine zu hohe Verdichtung an Wohnungen zu vermeiden, wird die Zahl der Wohnungen im Wohngebäude begrenzt. Je Einzelhaus sind maximal vier Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig. Durch diese Regelung wird auch gleichzeitig die Anzahl der erforderlichen Stellplätze eingeschränkt.

3.8 Grünordnung

Das Baugebiet wurde 1975 und in den darauffolgenden Jahren bebaut und die einzelnen Baugrundstücke mit Bäumen und Sträuchern begrünt. Heute ist das Baugebiet gut durchgrünt. Die einzelnen Hausgärten weisen einen ökologischen Wert auf und bieten insbesondere für Vögel einen Lebensraum.

3.8.1 Öffentliche Grünfläche

Im Baugebiet befindet sich am nördlichen Rand eine öffentliche Grünfläche. Sie wurde bereits im Bebauungsplan von 1975 als öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz festgesetzt. Charakteristisch und auch ortsbildprägend ist im östlichen Teilbereich der ältere hochstämmige Baumbestand mit dem Mammutbaum. Der westliche Teilbereich ist weitgehend offen gehalten und hat nur einzelne niedere Bäume.

Dieser westliche Bereich wird bei der Bebauungsplan-Neuaufstellung im Rahmen einer behutsamen Nachverdichtung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der östliche, größere Bereich bleibt als öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz erhalten. Der Baumbestand ist zu erhalten. Beim Abgang einer der Bäume ist dieser gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

3.8.2 Pflanzbindungen

Auf den beiden öffentlichen Grundstücken Kinderspielplatz und Kindergarten befinden sich mehrere große, wertvollere und ortsbildprägende Bäume. Zur Sicherung des Ortsbildes und aus ökologischen Gründen sind die Bäume so weit wie möglich zu erhalten. Beim Abgang einer der Bäume ist dieser gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Dies trifft insbesondere bei den Bäumen auf dem Kindergartengrundstück zu.

3.8.3 Pflanzgebote

Zur inneren Durchgrünung, ökologischen Aufwertung und städtebaulichen Gestaltung werden für Baugrundstücke, die nach der Inkrafttretung des Bebauungsplanes bebaut werden, Pflanzgebote festgesetzt. Auf jedem Baugrundstück in den allgemeinen Wohngebieten 1 bis WA 5 muss je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum aus der Pflanzliste gepflanzt werden.

Bei Abgang eines hochstämmigen Baumes auf der öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz und auf der Fläche für Gemeinbedarf ist dieser gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. So bleiben die Durchgrünung und das Erscheinungsbild des Baugebietes erhalten. Die beigefügte Pflanzliste bietet eine Auswahl an Bäumen und Sträuchern. Die Pflanzliste der Gemeinde Malterdingen wurde aktualisiert. Allergieauslösende, schwach giftige und giftige Pflanzen wurden aus gesundheitlichen Gründen in der Pflanzliste gestrichen.

3.8.4 Ausgleichsmaßnahmen

Notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden über das Ökokonto der Gemeinde Malterdingen verrechnet.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung

Die Sicherung der Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Malterdingen.

4.2 Entwässerung

Im Baugebiet erfolgt die Entwässerung im Trennsystem.

4.3 Regenrückhaltung

Auf allen Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 und auf der Fläche für Gemeinbedarf - Kinderkärten, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes neu bebaut werden, muss zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushaltes das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen auf jedem Baugrundstück gesammelt und gedrosselt abgegeben werden. Dazu sind die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Retentionszisterne bzw. eines nach unten abgedichteten Teiches mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorzusehen. Für bereits bebaute Grundstücke wird die Errichtung einer Retentionszisterne empfohlen.

4.4 Elektroversorgung

Im Baugebiet befinden sich zwei Trafostationen, die eine am Ende der Straße am Spielplatz und die andere in der Hebelstraße auf Höhe des Grundstückes Hebelstraße 37/Einmündung der Straße im Schwabental.

4.5 Telekommunikationslinien

Im Südöstlichen Bereich des Kindergartengrundstückes und entlang der östlichen Grenze der Kindergartenerweiterung (Freibereich) befindet sich eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom. Im Zeichnerischen Teil ist diese Telekommunikationslinie dargestellt und mit einem 3,00 m breiten Schutzstreifen gesichert. Im Hinweis OZ 3.15 wird auf die Telekommunikationslinie und deren Sicherung hingewiesen, ebenso in OZ 3.8.2 bei Pflanzmaßnahmen im Bereich der Telekommunikationslinie.

5 Grundwasser

Erkenntnisse über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen nicht vor. Es können keine gesicherten Werte zum mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) und zum Grundwasserhöchststand (HHW) angegeben werden. Im Falle einer Unterkellerung ist die vorhandene Grundwassersituation (MHW und HHW) durch ein hydrogeologisches Gutachten eines Ingenieurbüros bzw. durch Schürfgruben oder Probebohrungen zu ermitteln. Gründungen unter MHW sind nicht zulässig.

6 Verkehr

Das Baugebiet ist komplett erschlossen und über die beiden Hauptzufahrten Lehgasse im Nordwesten und über die Fahrengasse bzw. den Heimbacher Weg/Hebelstraße im Nordosten an die Hauptstraße bzw. den Ortskern angeschlossen. Die innere Hauptschließungsstraße ist die Hebelstraße. Von hier aus werden im Südosten über die Straße Im Schwabental das Baugebiet „Schwabental“ und über die Straße im Specken das Baugebiet „Hundsrücken-Schwabental - Teilbereich Specken“ erschlossen.

Über die Lehgasse erfolgt ein Anschluss an den landwirtschaftlichen Außenbereich.

Neue Straßenbaumaßnahmen sind nicht erforderlich und auch nicht geplant. Das neu ausgewiesene Baugrundstück am Spielplatz ist bereits über die Straße Am Spielplatz ausreichend erschlossen.

7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden aus dem Bebauungsplan von 1975 übernommen, soweit sie nach heutigen Gestaltungsvorschriften der Gemeinde noch aktuell und eindeutig bestimmt sind.

7.1 Gestaltung der Gebäude

Bei der Gestaltung der Gebäude sind grelle Farben und reflektierende Flächen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien. Durch den Ausschluss können Beeinträchtigungen durch Reflektionen vermieden werden. Grelle Farben im Baugebiet würden das Erscheinungsbild beeinträchtigen.

7.2 Gestaltung der Dächer

Im gesamten Planungsgebiet sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Hierbei werden die angrenzende Bebauung und die Ortsrandlage berücksichtigt. Im Bebauungsplan von 1975 sind auch in Teilbereichen Flachdächer zugelassen. Da aber keines der Gebäude mit einem Flachdach errichtet wurde, sind aufgrund des Erscheinungsbildes zukünftig Flachdächer bei Hauptgebäuden ausgeschlossen.

Im gesamten Baugebiet wird für die allgemeinen Wohngebiete eine einheitliche Dachneigung von 15° bis 35 ° festgesetzt. Dieser Spielraum von Dachneigungen war bisher auch schon zulässig gewesen, wurde aber bei den einzelnen Bautypen unterschiedlich geregelt. Doppelhäuser müssen aus Gestaltungsgründen mit der gleichen Dachneigung errichtet werden.

Die Dachneigung für die Gebäude auf der Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten orientiert sich am Gebäudebestand.

7.3 Stellplatznachweis

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 wird nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO ein erhöhter Stellplatznachweis von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit vorgeschrieben. Dieser ist vorgeschrieben, um die Erschließungsstraßen weitgehend von parkenden Fahrzeugen freihalten zu können und die Verkehrssicherheit und die Übersichtlichkeit im öffentlichen Straßenraum besser gewährleisten zu können. Weiterhin sind viele Einwohner der Gemeinde Berufspendler und auf das Auto angewiesen. Daher muss in vielen mit zwei Fahrzeugen je Wohnung gerechnet werden.

7.4 Einfriedungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und Überschaubarkeit des Straßenraumes dürfen die Einfriedungen entlang den Erschließungsstraßen nicht höher als 0,80 m sein, gemessen ab Hinterkante Fahrbahn.

Für die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen gilt eine maximale Höhe von 1,20 m. Diese Höhe bietet einen ausreichenden Sichtschutz zu den Nachbargrundstücken und beeinträchtigt nicht das Erscheinungsbild des Baugebietes. Natürliche Einfriedungen (Hecken) dürfen diese Höhe überschreiten.

7.5 Grundstücksgestaltung

Aus Gestaltungsgründen und zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes müssen bei der Neugestaltung der Außenanlagen die Grundstücksverhältnisse der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden.

Der anfallende Aushub muss soweit wie möglich auf dem Grundstück verbleiben.

7.6 Straßenbeleuchtung

Die Vorschriften zur Straßenbeleuchtung wurden dem heutigen Stand der Technik und dem Insektenschutz angepasst. Die Straßenbeleuchtung wurde bereits vor mehreren Jahren auf die jetzt vorgeschriebenen LED-Leuchten umgerüstet.

8 Landwirtschaft

Im Südwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hierbei handelt es sich um Streuobstwiesen und Gartennutzungen. Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen grenzen nicht. Daher können der Einsatz von Spritzmitteln und somit auch eine Spritzmittelabtrift ausgeschlossen werden. Nur auf der Südwestseite des Kindergartengrundstücks grenzen an dessen Freibereich Äcker an. Eine Spritzmittelabtrift kann hier nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan wird hierzu ein Hinweis aufgenommen.

9 Hinweise

Der Bebauungsplan von 1975 beinhaltet nur einen Hinweis zur Garagenplanung auf Grundstück Flst.Nr. 6840.

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurden alle aktuellen Hinweise zur Wasserwirtschaft, zur Abfallentsorgung, zum Bodenschutz, zur Regenrückhaltung und zum Denkmalschutz aufgenommen.

10 Städtebauliche Daten

allgemeines Wohngebiet	ca. 63.920 m ²	74,26 %
Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten	ca. 6.238 m ²	7,25 %
öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz	ca. 1.202 m ²	1,40 %
Fläche für Ver- und Entsorgung	ca. 59 m ²	0,07 %
<u>Straßenverkehrsflächen</u>	<u>ca. 14.651 m²</u>	<u>17,02 %</u>
Gesamtfläche	ca. 86.070 m ²	100,00 %

11 Kosten

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig erschlossen, so dass für die Erschließung keine neuen Kosten mehr anfallen.

Die einzigen Planungskosten sind die Honorare für die Bebauungsplanneuaufstellung, den Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Untersuchung.

Gemeinde Malterdingen, den.....

.....
Bußhardt, Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen
Freier Architekt und Stadtplaner Karlheinz **Allgayer**
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 383018 Telefax 0761 / 39159
E-Mail: Allgayerplanung@t-online.de

, den 16.01.2018

.....
Allgayer, Stadtplaner