

Begründung
zur 1. Änderung

zum Bebauungsplan " Schwabental" der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen)

1. Anlaß der Planänderung

Für die Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken wurde der im Süden der Gemarkung liegende Bebauungsplan „Schwabental“ aufgestellt und mit Datum vom 01.04.1999 rechtskräftig. Der erste, östliche Bauabschnitt ist bereits weitgehend bebaut. Nun beabsichtigt die Gemeinde den zweiten, westlichen Bauabschnitt zu erschließen. Im Bebauungsplan sind insgesamt 35 Einzelhäuser und 4 Einzel- / Doppelhäuser zulässig. Die Grundstücksgrößen der Einzelhäuser liegen mit einer Ausnahme weitgehend deutlich über 500 qm Größe.

Zwischenzeitlich hat sich die Nachfrage nach diesen größeren Baugrundstücken geändert. Aufgrund der wirtschaftlichen Situation sind nun primär kleinere Wohnbaugrundstücke gefragt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Malterdingen hat daher beschlossen, den Bebauungsplan in einem Teilbereich zu ändern und behutsam nachzuverdichten, um der neuen Nachfrage nach kleineren Baugrundstücken gerecht werden zu können.

2. Inhalt der Änderung2.1 Drehung von Baufenstern

Auf den Grundstücken Flst. Nr. 7105 (Plan-Nr. 2) und 7117 (Plan-Nr. 30) werden die Baufenster und somit auch die Firstrichtung gedreht. Auf Flst. Nr. 7105 kann dadurch das geplante Gebäude besser nach Süden ausgerichtet werden. Auf Flst. Nr. 7117 erfolgt die Anpassung an das bereits genehmigte und im Bau befindende Doppelhaus. Auf dem Grundstück wird eine Doppelhausbebauung festgesetzt.

2.2.2 Nachverdichtung

Aus den 6 südwestlichen Grundstücken Flst. Nr. 7099 bis 7104 (Plan-Nr. 3 bis 8) werden 8 kleinere Baugrundstücke (Plan-Nr. 3 bis 8 a) bei der durchschnittlichen Größe von 390 m² geschaffen. Die Festsetzung „nur Einzelhaus“ bleibt bestehen.

3.0 Grünordnung3.1 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die straßenseitig festgesetzten Pflanzgebote von Bäumen bleiben bei den Einzelhausbebauungen erhalten. Näheres siehe hierzu auch Umweltbericht Anlage 11.

3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die zu erwartende höhere Bodenversiegelung muss extern ausgeglichen werden. Hierzu kann auf ein „Ökokonto“ der Gemeinde Malterdingen zurückgegriffen werden. Siehe auch Umweltbericht Anlage 11.

4.0 Kosten

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

5.0 Technik der Planänderung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich nur auf einen Teilbereich des Bebauungsplanes. Somit erfolgt die Änderung in Form eines Deckblattverfahrens für die Planteile. Bauvorschriften und örtliche Bauvorschriften werden nicht geändert.

Gemeinde Malterdingen, den 18.08.2005



Bußhardt
 Bußhardt, Bürgermeister

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

, den 31.05.2005

Allgayer
 Allgayer, freier Architekt und Stadtplaner