

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "KIRCHMATT II"

der Gemeinde Malsburg-Marzell

für die Gewanne: "Kirchmatt"
"Höfe" (beide teilweise)

auf Gemarkung Malsburg
(teilweise Änderung des "Teilbebauungsplanes 'Paradiesbuck'
und 'Kirchmatt').

I. ERFORDERLICHKEIT FÜR DIE ÄNDERUNG

Der "Teilbebauungsplan 'Paradiesbuck' und 'Kirchmatt'"
stammt aus dem Jahr 1967.

Er wurde seinerzeit erstellt, um in Malsburg neues
Baugelände zu erschließen. Ein großer Teil dieser
Flächen wurde zwischenzeitlich bebaut.

Durch die zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingun-
gen ist der Bebauungsplan jedoch weitgehend überholt.
Der Gemeinderat hat daher in der Sitzung vom 05.09.88
die teilweise Änderung dieses Planes beschlossen.

Der neue Bebauungsplan soll zur besseren Unter-
scheidung von der vorangegangenen Planfassung den
Namen "Kirchmatt II" erhalten.

Mit der Änderung sollen folgende Ziele planungsrecht-
lich abgesichert werden:

- Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb, für den
im alten Plan ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet
(WA) festgesetzt war, soll durch die Festsetzung
eines Dorfgebietes (MD) in seiner Entwicklung ge-
sichert werden.
- Die ursprünglich vorgesehene Bebauung am Ende der
geplanten Stichstraße in unmittelbarer Nachbar-
schaft des landwirtschaftlichen Betriebes soll ent-
fallen, da diese Fläche für die Landwirtschaft be-
nötigt wird.
- Die ursprünglich geplante Stichstraße zur Erschlie-
ßung war sowohl hinsichtlich des Querschnittes als
auch der Länge überdimensioniert. Sie wird auf
eine angemessene Größe entsprechend dem derzeitigen
Zwischenausbau reduziert.
Der bestehende Abwassersammler ist in die neue
Planfassung übernommen.
- Die im alten Bebauungsplan vorgesehene teilweise
Überbauung des Edenbaches sowie die Verlegung der
Kander soll durch die Planänderung entfallen, beide

Bachläufe naturbelassen bleiben.

Da zwischenzeitlich die Kreisstraße K 6350 auf der bisherigen Trasse ausgebaut werden soll, ist die ursprünglich festgesetzte aufwendige Umgehungsstraße in Dammlage mit den zwangsläufig schwerwiegenden Eingriffen in das Ortsbild und die Landschaft nicht mehr erforderlich.

- Die Neuordnung der überbaubaren Flächen soll eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Bausubstanz ermöglichen und an die tatsächlichen Standorte der Gebäude, sowie die rechnerisch zulässigen Werte von GRZ und GFZ angepaßt werden.
- In den Plan eingearbeitet werden sollen die zwischenzeitlich geänderten Gestaltungsvorstellungen im Zusammenhang mit dem Dorfentwicklungskonzept. Außerdem werden eine Reihe redaktioneller Änderungen vorgenommen und die Rechtsgrundlagen aktualisiert.
- Die unmittelbar angrenzenden Nutzungen (Gaststätte, Mühle) sollen als Dorfgebiet (MD) in Form eines "Einfachen Bebauungsplanes" i.S.v. § 30 (2) BauGB festgesetzt werden, um potentiellen Immissionskonflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung bereits im Vorfeld vorzubeugen.

Mit Rechtskraft des hier vorliegenden geänderten Planes "Kirchmatt II" soll der überlagerte Teil des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgehoben werden.

II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kandern/Malsburg-Marzell wurde am 16.06.1981 genehmigt. Ein Änderungsverfahren aus dem Jahre 1987 betraf nicht den hier vorliegenden Bebauungsplan-Bereich.

Für dessen Geltungsbereich stellt der FNP Wohnbauflächen und Mischbauflächen dar, entsprechend den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes. Insofern wird durch die neue Ausweisung eines MD im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes die Darstellung des Flächennutzungsplanes konkretisiert.

Die dort noch dargestellte Trasse der Umgehungsstraße soll gemäß Beschluß des Gemeinsamen Ausschusses vom Juni 1987 nicht realisiert werden, vorgesehen ist entsprechend den Planungen des Straßenbauamtes ein Ausbau auf der bestehenden Trasse (vgl. Darstellung im Bebauungsplan).

III. PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Siedlungsbereiches "Höfe" im Ortsteil Malsburg, südlich von Rathaus und Post, an der Kreisstraße K 6350.

Es hat insgesamt eine Größe von ca. 2,1 ha
und ist gegliedert in:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,6 ha
Dorfgebiet (MD)	0,5 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,75 ha
Straßen, Wasserflächen, öffentliche Grünflächen	0,25 ha

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

Der südliche Teil des Gebietes ist als "normaler" Bebauungsplan gem. § 30 (1) BauGB festgesetzt; der nördliche Teil in Form eines "einfachen" Bebauungsplanes gem. § 30 (2) BauGB einbezogen (vgl. aufgelegtes Raster im Plan).

Hier ist lediglich die Art der Nutzung als Dorfgebiet (MD) sowie eine gemeinsam genutzte Erschließungsfläche festgesetzt. Eine weitergehende Beurteilung aller Vorhaben erfolgt daher hier nach § 34 BauGB. Damit ist dem Regelungsbedarf für die Existenzsicherung der Landwirtschaft und der gewerblichen Betriebe ausreichend entsprochen.

Die Abgrenzung ist insgesamt weiter gefaßt als im alten Plan, sie orientiert sich z.T. zusätzlich an natürlichen Gegebenheiten und am Verlauf der Kreisstraße.

IV. ERSCHLIESSUNG

Straßen, Fußwege

- Das Gebiet ist bereits weitgehend erschlossen über die Kreisstraße und eine von dort abzweigende kurze Stichstraße.
- Für die Kreisstraße wird derzeit ein Ausbau durch das Straßenbauamt Bad Säckingen geplant, der letzte Vorentwurf wurde z.T. außerhalb der Abgrenzung in den Bebauungsplan übernommen.

Entlang der Kreisstraße soll ein durchlaufender Gehweg mit 1,5 m Breite angelegt werden.

Die im Zuge des Straßenausbaus entstehenden Böschungen sind im Bebauungsplan dargestellt.

- Die Stichstraße soll entsprechend dem derzeitigen, völlig ausreichenden Standard mit 4,0 m bzw. im rückwärtigen Bereich 3,5 m Breite ausgebaut bzw. verlängert werden. Ein separater Gehweg ist hier nicht erforderlich. Auf die Anlage eines öffentlichen Wendeplatzes wurde im Hinblick auf die wenigen Anlieger bewußt verzichtet, da auf den angrenzenden Hofgrundstücken ausreichende Möglichkeit für das Wenden von LKW besteht.
Die Müllbehälter werden bereits jetzt an der Einmündung in die Kreisstraße für die Müllfahrzeuge bereitgestellt.
- Der nördliche Stichweg wird derzeit von allen Angrenzern gemeinsam genutzt. Im Bebauungsplan ist eine private Verkehrsfläche mit Nutzungsrecht für alle Anlieger festgesetzt.
Eine gleichartige Regelung wurde für die gemeinsame Zufahrt zu den drei Grundstücken im Süden des Bebauungsplans getroffen (Lgb.Nrn. 1101/2, 1101/5 und 1101/6).
- Der nördliche Zipfel des Grundstücks Lgb.Nr. 1102 ist entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen als Straßenfläche (Bestandteil der Vogelbacher Straße) festgesetzt.
- Der Bereich gegenüber der Einmündung der Lütschenbacher Straße bei der bestehenden Bushaltestelle soll im Zusammenhang mit dem Ausbau der K 6350 zu einem kleinen Dorfplatz ausgestaltet werden.
In Ergänzung zur bestehenden und geplanten Bepflanzung sollen das Buswartehäuschen, die Telefonzelle und die Informationstafeln unter einem gemeinsamen Dach mit einer Sitzgelegenheit zusammengefaßt werden. Außerdem ist die Wiederaufstellung eines Dorfbrunnens vorgesehen.
Aus diesem Grund und wegen der bereits bestehenden Gartenmauern und Zäune am Gasthaus Kranz wurde in diesem Bereich die freizuhaltende Abstandsfläche von 10 m Breite nicht fortgeführt.

Wasser, Abwasser Strom

Die Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung kann über die Erweiterung der bereits bestehenden Netze erfolgen. Die Stromversorgung ist durch die bereits bestehende Trafo-Station an der Lütschenbacher Straße sichergestellt, neue Niederspannungsleistungen sollen verkabelt werden.

Flächen für Leitungsrechte

Soweit Leitungen öffentlicher Versorgungsträger über Privatgrundstücke führen, ist im Bebauungsplan auf den jeweiligen Flächen ein Leitungsrecht festgesetzt.

Wasserflächen

Die offenen Bachläufe der Kander und des Edenbaches sind im Bebauungsplan als Wasserflächen festgesetzt. Entlang der Kander und des Edenbaches ist ein 4 m breiter Uferstreifen von Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten. Für Unterhaltsarbeiten ist der Zugang zu den Bächen jederzeit zu gewährleisten.

Soweit möglich, soll der Graben des Edenbaches wieder renaturiert und zusätzlich bepflanzt werden.

Freizuhaltende Flächen

Entlang der Kreisstraße K 6350 ist ein 10 m breiter Abstandsstreifen, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, von jeglicher baulichen Anlage und Nebenanlage freizuhalten. Zugänge und Zufahrten zur K 6350 sind dort nicht gestattet.

An der Straßeneinmündung sind die festgesetzten Sichtdreiecke von jeglicher Anlage, Einfriedigung und flächiger Bepflanzung mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.

V. ART DER NUTZUNG

Der Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes ist gegliedert in:

- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO im nördlichen Bereich
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO im südlichen Bereich
- Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen
- Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Für eine dieser Flächen südlich des Gasthauses Kranz ist im Plan der Vermerk "FESTWIESE" eingetragen. Hier findet einmal jährlich das große Musikfest in einem Festzelt statt. Diese Nutzung ist auch zukünftig vorgesehen.

VI. MASS DER NUTZUNG, GEPLANTE BEBAUUNG

Die Festsetzung des Maßes der Nutzung erfolgt durch den Eintrag von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Geschoßzahl als Höchstgrenze sowie die Festsetzung der überbaubaren Fläche. Diese Werte sind gegenüber dem alten Plan auf die im Grundstücksbereich bzw. innerhalb der

überbaubaren Flächen tatsächlich erreichbare bauliche Dichte reduziert ($GRZ=0,2$, $GFZ=0,4$), lediglich auf einem kleinerem Grundstück $0,3 / 0,6$.

Die auf den jeweiligen Grundstücksanteilen festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft sind bei der Berechnung von GRZ und GFZ nicht zu berücksichtigen.

Die Geschosßzahl ist mit $II = I + DG$ festgesetzt, das heißt, daß ein Erdgeschoß und ein zusätzliches Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, daß die zulässigen Gebäudetypen besser mit dem historischen Ortsbild harmonisieren als etwa ein zwangsläufig unproportionierter zweigeschossiger Bau mit flach geneigtem Dach bei kleinem Grundriß, der nach altem Plan nicht verhindert werden könnte.

Entsprechend soll der Grad der zulässigen Dachneigung auf 36 Grad erhöht und die maximal zulässige Traufhöhe angepaßt werden (Reduzierung auf 4,0 m bergseits und ausnahmsweise bis 5,0 m talseits im Grundstücksbereich 1101/6).

Die überbaubaren Flächen werden neu geordnet, so daß nun sinnvolle Erweiterungen der bestehenden Gebäude möglich sind. Die überbaubaren Flächen sind größer als die entsprechend GRZ zulässige maximale Grundfläche, um genügend Spielraum für die Anordnung der Gebäude im Gelände zu lassen.

Zusätzlich können noch 3 Gebäude erstellt werden.

Um den Bau von Familienheimen zu fördern und eine unangemessene bauliche Verdichtung zu verhindern, ist die maximale Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf 3 begrenzt. Damit ist z.B. noch der Bau einer zusätzlichen Ferienwohnung zu zwei "normalen" Wohnungen möglich.

VII. GESTALTUNG - VORSCHRIFTEN UND FESTSETZUNGEN

Wegen der Lage des Gebietes am Ortsrand und an der K 6350 hat die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Gestaltung des Gebietes selbst eine besondere Bedeutung.

Daher sind im Bebauungsplan Festsetzungen über die Stellung, Höhenlage und Höhenentwicklung der Gebäude, die Bauweise sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur äußeren Gestaltung der Gebäude vorgesehen.

Da der Straßenraum erfahrungsgemäß wesentlich geprägt wird durch Einfriedigungen, Gestaltung der Vorplätze sowie Garagen und Stellplätze, sollen geeignete Festsetzungen auch hier die angestrebte Gestaltungsqualität sicherstellen.

VII.1 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung ist ausschlaggebend für die Gesamt-
erscheinung der Siedlung in der Landschaft.

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dach-
neigung von 25 - 36 Grad.

Zur Einbindung in die Landschaft sind in Anlehnung an
das historische Ortsbild nur Dachdeckungsmaterialien
in der Farbe rot bis rotbraun zulässig. Schwarze Dach-
deckungsmaterialien werden ausgeschlossen.

Einhüftige Dächer sind nur zulässig, wenn beide Dach-
flächen die gleiche Neigung aufweisen. Dachgaupen sind
bei Dachneigungen von 36 Grad oder mehr bis zu einer
Länge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig.

Auch für Garagen und Nebengebäude wurden Festsetzungen
über Dachaufbau und sonstige Gestaltung getroffen, um
die ortsbildstörenden "Kisten" mit Flachdach zu ver-
hindern.

VII.2 Hofflächen, Garagenvorplätze und Stellplätze

Hofflächen, Garagenvorplätze und Stellplätze sollen
kleinflächig gegliedert werden, damit keine über-
großen Asphaltflächen im Anschluß an die Straße ent-
stehen.

VIII. GRÜNORDNUNG UND GRÜNLIEDERUNG

Die bestehende Grünstruktur des Gebietes soll erhalten
und weiter verbessert werden: das gilt für das Ufer-
gehölze an der Kander ebenso wie für die beiden
schönen Laubbäume auf den Grundstücken Lgb.Nr. 1101/4
und 1102, für die eine Pflanzbindung festgesetzt
wurde. Von besonderer Bedeutung für das Ortsbild ist
die vorgesehene Anpflanzung zweier größerer Laubbäume
am unmittelbaren Siedlungsbeginn an der Kreisstraße
(Pflanzgebote auf Lgb.Nr. 1101/6) und eine teilweise
Renaturierung des Edenbaches mit Anpflanzung ge-
eigneter Laubgehölze.

Für die weitere Bepflanzung der Privatgrundstücke
werden orts- und regionstypische, standortgerechte
Laubgehölze empfohlen. Fichten und andere Koniferen
sind im gesamten Gebiet, mit Ausnahme einzelner Tannen
oder Lärchen nicht zulässig, um eine "Aufforstung" von
Grundstücken zu verhindern.

Die als Anlage zur Begründung beigefügte Pflanzempfeh-
lung enthält eine Auflistung von Arten mit einer dörf-
lichen Tradition, die bei der Bepflanzung vornehmlich
verwendet werden sollten.

Die in Teil I der Pflanzempfehlung aufgelisteten Arten haben in der Landschaft des südlichen Schwarzwaldes ihren natürlichen Standort, sind somit den Boden-, Wasser- und Klimaverhältnissen angepaßt und erfüllen als Vogel- und Bienennährgehölze wichtige Funktionen im Naturhaushalt.

Im Teil II sind weitere Zierhölzer aufgeführt, die sich zur Gestaltung privater Grünflächen im Dorf besonders eignen.

IX. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Im Hinblick auf die bereits im Gebiet vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen soll die Möglichkeit bestehen, von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu befreien i.S.v. § 31 (2) BauGB unter den dort genannten Voraussetzungen und soweit die angestrebte Gestaltqualität des Baugebietes wie der einzelnen Gebäude gewahrt bleibt.

X. REALISIERUNG

Mit der Realisierung des Baugebietes wurde bereits nach der Genehmigung des ursprünglichen Planes begonnen. Die Ergänzung der Stichstraße kann nach Bedarf vorgenommen werden. Das Gelände wurde bereits von der Gemeinde erworben.

XI. KOSTEN

Die bisherigen Kosten für die Realisierung des Baugebiets wurden von der Gemeinde und den Angrenzern gemeinsam getragen. Die Gemeinde hat für ihre Aufwendungen einen Kostenersatz von den Angrenzern erhalten.

Für den abschließenden Ausbau der Stichstraße wird noch ein Aufwand in Höhe von ca. 40.000,-- DM entstehen. Die Gemeinde kann über die Erhebung von Anliegerbeiträgen einen erheblichen Kostenanteil dieses Betrages wieder vereinnahmen. Der Anteil der Gemeinde wird in den Haushalt eingestellt.

Die Beiträge für die Herstellung von Wasser- und Abwasserleitungen werden von der Gemeinde nicht gebietsbezogen, sondern global berechnet und erhoben.

XII. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "KIRCHMATT II" soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Lörrach, den 27.02.1989

Entwurf + Planfertigung

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST

REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGERSCHLIESSUNG

7850 LÖRRACH TURMSTR.22 TEL.23 00

Malsburg, den

Der Bürgermeister:

i. V. Heckel



ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES "KIRCHMATT II"

I. FLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT

1. EINZELBÄUME: BERGAHORN (Acer pseudoplatanus)
ESCHE (Fraxinus excelsior)
2. BAUMGRUPPEN Gruppe zu je 2 oder 3 mittelgroßen Bäumen
- EBERESCHE (Sorbus aucuparia)
MEHLBEERE (Sorbus aria)
FELDAHORN (Acer campestre)
ESCHENAHORN (Acer negundo)
BIRKE (Betula pendula oder
Betula pubescens)
3. PFLANZSTREIFEN (FLÄCHIGE BEPFLANZUNG)
- a) AUSSERHALB DER SICHTDREIECKE: Sträucher als unbeschnittene Wildhecke (dreireihig gepflanzt, mind. 15 Sträucher je 10 laufende Meter Pflanzstreifen; in Dreiergruppen je Art, mind. 5 Arten je Grundstück)
- * TRAUBENHOLUNDER (Sambucus racemosa)
SCHWARZER HOLUNDER (Sambucus nigra)
* WOLLIGER SCHNEEBALL (Viburnum lantana)
* GEWÖHNLICHER SCHNEEBALL (Viburnum opulus)
HASEL (Corylus avellana)
* LIGUSTER (Ligustrum vulgare)
KORNELKIRSCH (Cornus mas)
ROTER HARTREIGEL (Cornus sanguinea)
ALPENJOHANNISBEERE (Ribes alpinum)
* HECKENKIRSCH (Lonicera xylosteum)
HECKENROSE (Rosa canina)
WEISSDORN (Crataegus monogyna)
- b) SICHTDREIECKE: Schnitthecken mit max. 80 cm Höhe (Arten wie II.3)
- oder
- flächige Bepflanzung (max. 80 cm Höhe)
- LUPINE (Lupinus in Sorten)
BESENHEIDE (Calluna vulgaris i.S.)
* DEUTSCHER GINSTER (Genista germanica)
* KRIECHGINSTER (Genista pilosa)

II. PRIVATE FREIFLÄCHEN OHNE PFLANZGEBOT

1. BÄUME: alle Bäume wie I.1 und I.2;

 zusätzlich

 OBSTBÄUME
 ZIERAPFEL (Malus in Sorten)
 ZIERKIRSCHEN (Prunus i.S.)
2. STRÄUCHER: alle Sträucher wie I.3;

 zusätzlich

 FLIEDER (Syringa i.S.)
 FORSYTHIE (Forsythia i.S.)
 SOMMERFLIEDER (Buddleia i.S.)
 ZIERQUITTE (Chaenomeles i.S.)
 STRAUCHHORTENSIE (HYDRANGEA I.S.)
 WINTERJASMIN (Jasminum nudiflorum)
 * GOLDBREGEN (Laburnum i.S.)
 PFEIFFENSTRAUCH (Philadelphus i.S.)
 SPIERSTRAUCH (Spiraea i.S.)
 WEIGELIE (Weigelia i.S.)
 FINGERSTRAUCH (Potentilla i.S.)
 * SCHNEEBEERE (Symphoricarpos i.S.)
 STRAUCHROSE (Rosa i.S.)
3. HECKEN ALS
 EINFRIEDIGUNG: unbeschnittene Wildhecken wie I.3.a;

 oder

 HAINBUCHEN (Carpinus betulus)
 * LIGUSTER (Ligustrum i.S.)
 WEISSDORN (Crataegus monogyna)
 FELDAHORN (Acer campestre)
 BERBERITZE (Berberis i.S.)
 KORNELEKIRSCHEN (Cornus mas)
 ALPENJOHANNISBEERE (Ribes Alpinum)

* Da ganze Pflanze oder Pflanzteile giftig (vor allem die Beeren),
nicht geeignet zur Anpflanzung an Kinderspielplätzen.

Aufgestellt:

Lörrach, den 27.02.1989

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST

REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGERSCHLIESSUNG
7800 LÖRRACH TURMSTR.22 TEL.23 00