

Schriftliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Bienenberg" der Gemeinde Malterdingen, Landkreis Emmendingen

mit **örtlichen Bauvorschriften** zum Bebauungsplan „Bienenberg“ i.d.F. der 2. Änderung

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

1. Von den in § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzung werden die in Nr. 3 aufgeführten Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
2. Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden ausgeschlossen:

- | | |
|-------|----------------------------|
| Nr. 3 | "Anlagen für Verwaltungen" |
| Nr. 4 | "Gartenbaubetriebe" |
| Nr. 5 | "Tankstellen" |

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig.

Untergeordnete unterirdische bauliche Anlagen (z.B. Verbindungsgang) dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

a.	der Zahl der Geschosse	(Z)	nach § 20 BauNVO
b.	der Grundflächenzahl	(GRZ)	nach § 19 BauNVO
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 3).

3. In den angegebenen Geschosszahlen für die Grundstücke Nr. 1 bis 7 und 11 bis 15 sind die nach § 2 Abs. 5 LBO als Geschosse anzurechnenden obersten Geschosse bereits einbezogen.
4. Bei Grundstück Nr. 10 im "Zeichnerischen Teil" bezieht sich die Ermittlung der Grundflächenzahl nicht auf die gesamte Grundstücksfläche, sondern nur auf die dargestellte Baufläche – ohne den Böschungsbereich (private Grünfläche).
5. Bei dem Grundstück Nr. 8 darf die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO maximal 0.4 betragen (bei Anrechnung der Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche).

§ 5

Bauweisen und Stellung der Gebäude

1. Als Bauweise wird im "Zeichnerischen Teil" die "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, die sich nur auf Einzelhäuser und Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.
2. Für die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist der Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes maßgebend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

§ 7

Höhenfestsetzungen

1. Die maximale Sockelhöhe (Differenz OK natürliches Gelände Mitte Baufenster – OK Erdgeschoss Rohfußboden EG) für die Grundstücke Nr. 1 bis 5a und 6 bis 14 ist im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzt. Die maximale Sockelhöhe für die Grundstücke 5b und 15 beträgt 209,00 m ü.NN.
2. a) Die Traufhöhe (Differenz OK natürliches Gelände Mitte Baufenster – Schnittpunkt Außenseite Außenwand / Unterkante Dachhaut) darf bei Hauptgebäuden der Grundstücke Nr. 1 bis 7 und 11 bis 15 im "Zeichnerischen Teil" 4,50 m nicht überschreiten.

b) Die Traufhöhen für die Grundstücke Nr. 8 bis 10 sind in den Schnitten I-I und II-II festgesetzt. Sie werden einerseits als maximale Traufhöhen, gemessen von OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Unterkante Dachhaut lalseitig und bergseitig festgesetzt und andererseits als maximale Traufhöhe über NN.

c) Bei Nebengebäuden und Garagen darf die Traufhöhe 3,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die festgelegte Geländeoberfläche wird im Baugesuch beantragt und durch Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigungsbehörde festgelegt.

3. a) Die Firsthöhe der Hauptgebäude (Differenz OK Rohdecke über EG – Unterkante Sparren im Schnittpunkt First) darf bei den Grundstücken Nr. 1 bis 7 und 11 bis 15 im "Zeichnerischen Teil" 5,50 m nicht überschreiten.
- b) Die Firsthöhen für die Grundstücke Nr. 8 bis 10 sind in den Schnitten I-I und II-II festgesetzt. Sie werden einerseits als maximale Firsthöhen, gemessen von OK Rohdecke über EG bis Unterkante Schnittpunkt Sparren im First festgesetzt und andererseits als maximale Firsthöhe über NN.

§ 8

Garagen und Zufahrten

1. Die Stellung der Garagen mit Zufahrten ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. In begründeten Fällen kann im Einvernehmen mit der Gemeinde eine andere Stellung gestattet werden. Bei den begründeten Fällen handelt es sich um Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde, verkehrliche Gründe nicht dagegen sprechen und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
2. Der Einbau von Garagen in das Hauptgebäude kann zugelassen werden, wenn nicht erhebliche Veränderungen im Gelände für die Zufahrt vorgenommen werden müssen und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
3. Garagen aus Profilblech, Wellkunststoffplatten und Asbestzement sind nicht zulässig.
4. Aneinandergebaute Garagen sind in Material, Dachneigung und Höhe aufeinander abzustimmen.
5. Zufahrten, Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material (z.B. Rasengittersteine, großfugiger Pflasterung) anzulegen.

§ 9

Pflanzgebot und Pflanzerschutz nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 Buchst. a und b BauGB, Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 20 BauGB

Siehe auch Grünordnungsplan

1. Pflanzerschutz von bestehenden Bäumen (in Zeichnerischem Teil festgesetzt)
2. Pflanzgebot von Einzelbäumen (in Zeichnerischem Teil festgesetzt)
3. Pflanzerschutz von bestehenden Hecken (in Zeichnerischem Teil festgesetzt)
4. Pflanzgebot von Hecken (in Zeichnerischem Teil festgesetzt)
5. Pflanzerschutz von Böschungen
6. Erhalt von Wiesenwegen

7. Vegetationsflächen (private Gärten) sind mit artenreichen standortgerechten und heimischen Laubgehölz- und Staudenpflanzungen, sowie mit Landschaftsrasen bzw. Extensivwiese anzulegen. Nadelgehölze werden ausgeschlossen.
8. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (im Zeichnerischen Teil festgesetzt).
9. Auf dem Grundstück Nr. 8 ist nach Errichtung des Gebäudes die westliche Böschung wieder in ihrem ursprünglichen Zustand mit der vorhandenen Vegetation anzulegen.

B Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

§ 1

Gestaltung der Gebäude

1. Als Dachform für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit symmetrischer Neigung zulässig. Die Dachneigung für die Hauptgebäude ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Bei Doppelhäusern muss die Dachneigung die gleiche sein. Bei Nebengebäuden sind ebenfalls Satteldächer vorgeschrieben. Pultdächer können je nach Anbausituation ausnahmsweise zugelassen werden. Für Anbauten sind auch Flachdächer zulässig. Bei Garagen sind auch dauerhaft begrünte Fachdächer zulässig. Unterirdische Garagen sind mit Erde zu überdecken.

Die Dachneigung bei Nebengebäuden und Garagen darf zwischen 25 ° und 30 ° betragen. Ausnahmen nach oben sind bei Garagen dann zulässig, wenn sie mit den Hauptgebäuden unter ein Dach gezogen werden.

2. Dachgaupen sind allgemein zulässig und dürfen pro Hausseite eine Gesamtlänge von 1/3 der Länge des Gebäudes nicht überschreiten.
3. Für die Dachdeckung ist kleinformatiges rotes bis rotbraunes, nichtglänzendes Material zu verwenden. Ausnahmsweise können Teilflächen in durchsichtiger Gestaltung zugelassen werden (z.B. Überdachungen, Wintergärten).
4. Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist die Gestaltung, insbesondere der Dächer, aufeinander abzustimmen.
5. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend dem Bauantrag zu behandeln.

§ 2

Einfriedigungen

Die Vorgartenbereiche dürfen mit einer Einfriedigung von bis zu 1,00 m Höhe versehen werden. Die Verwendung von Stacheldraht bei der Einfriedigung ist unzulässig.

§ 3

Stützmauern

Stützmauern sind zu begrünen bzw. als Trockenmauern auszubilden. Die maximale sichtbare Höhe darf 1,40 m betragen.

§ 4

Elektroversorgung

Das Niederspannungsnetz des Baugebietes ist als Kabelnetz vorgesehen. Niederspannungsfreileitungen sind nach § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO nicht zulässig.

Das Badenwerk ist als Energieversorgungsunternehmen berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlusskabel auf die Grundstücke zu verlegen (Hinweis).

§ 5

Entwässerung

Die Schmutzwasserentwässerung der Grundstücke hat durch Anschluss an die Ortskanalisation zu erfolgen. Zur Ableitung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser siehe Hinweis zur Versickerung von Niederschlagswasser.

§ 6

Erdaushub

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub muss nach § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO der Baugrubenaushub auf dem Grundstück verbleiben. Überschüssiger Boden muss nachweislich anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

C Hinweise§ 1Hinweis zum Denkmalschutz

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

§ 2Hinweise zum Grundwasserschutz

1. Es sollen keine Dränagen verlegt und kein Grundwasser abgeleitet werden.
2. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien usw.).
3. Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial – kein Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken. Es dürfen keinerlei Abfälle in die Baugrube eingebracht werden.
4. Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser während der Bauzeit in die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, dass keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt. Das Einleiten von Grund- und Oberflächenwasser in einen Schmutzwasser- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.

§ 3Hinweise zur Abwasserbeseitigung:

1. Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Malterdingen mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht in Forchheim abzuleiten.

Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten: Häusliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser – soweit nicht versickerbar – in den Regenwasserkanal abzuleiten.

2. Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser:
(siehe auch Anlage Nr. 8: Arbeitsblatt A 138)

- 2.1 Regenwasser von Dachflächen soll im Bereich des Grundstücks breitflächig über eine belebte Bodenschicht soweit wie möglich zu versickern, jedoch so, dass hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.
Hierzu sind auf dem Grundstück Versickerungsmulden gemäß dem Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung ATV A 138 Bild 3, anzulegen und zu bemessen.
- 2.2 Punktuelle bzw. linienförmige Versickerungen, wie Sickerschächte oder –drainagen, sind nicht zugelassen.
- 2.3 Die Mulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen.
- 2.4 Die Mulden sind so anzulegen, dass diese bei Starkregen in die öffentliche Kanalisation oder auch das angrenzende Gelände überlaufen, sofern Dritte hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Jede Einbeziehung in die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke ist erlaubt und gewollt, wenn die vorstehenden Anforderungen eingehalten werden.
- 2.5 Alternativ zu den Rasenmulden ist auch eine Einleitung des Regenwassers in Biotop-Teichanlagen zulässig. Diese sind entsprechend der beiliegenden Prinzipskizze anzulegen. Im Bereich des Dauerstaus ist eine Abdichtung erforderlich.
3. Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden zu versehen. Die Herstellung dieser Flächen soll soweit als möglich aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster mit Rasenfuge, Forstmischung usw.) erfolgen. Siehe hierzu Bild 2 des ATV Arbeitsblattes A 138.
4. Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Stadt/Gemeinde bzw. einen von der Stadt/Gemeinde zu bestimmenden Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Stadt/Gemeinde ist anzufertigen.
5. Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.
6. In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.
7. Des Weiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt/Gemeinde anzuwenden.

§ 4

Hinweise zur Abfallwirtschaft

1. Das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) ist in Kraft getreten am 01. Juni 2012. Dieses Gesetz ist entsprechend zu beachten und anzuwenden.

2. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
3. Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar, das die Anforderungen und die sonstigen Maßnahmen des Schreibens Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 (GABl. Nr. 4, S 172) in Kraft getreten am 14. März 2007 Gültigkeit (s. Nr. 9) verlängert bis zum 31. Dezember 2013 (GABl. Nr. 12/2011, S. 704) erfüllt und für betriebstechnisch notwendige Zwecke (z.B. Fahrstraßen) erforderlich ist.
4. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
5. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Emmendingen abzustimmen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborfunde zur Sammlung des Aushubs zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.
6. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen.
7. Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwertung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären.
8. Es darf kein teerhaltiges Material zur Auffüllung gelangen.
9. Auf die Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungspläne wird hingewiesen.

§ 5

Hinweis bestehenden Erdgas-Hausanschlussleitungen

Im Verfahrensgebiet sind Erdgas-Hausanschlussleitungen verlegt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Überbauung dieser Leitungen gemäß § 8 Abs. 1 NDAV i. V. m. DVGW-Regelwerk G 459/1 ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen nicht zulässig sind. Gemäß § 53 Abs. 4 Satz 1 LBO ist eine Beteiligung der badenova AG & Co. KG im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Antrags- und Genehmigungsverfahren erforderlich.

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 16.07.2013

.....
Allgayer