

Bebauungsvorschriften

Fertigung: 1
Anlage: 2
Blatt: 1-10

zum Bebauungsplan "Hundsrücken-Schwabental", Teilbereich Specken, der Gemeinde Maiterdin-
gen (Landkreis Emmendingen)

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

§ 1

Art der baulichen Nutzung

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

§ 2

Gliederung

1. von den zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden ausgeschlossen:
 - Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen:
 - Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Nr. 3: Anlagen für Verwaltung
 - Nr. 4: Gartenbaubetriebe
 - Nr. 5: Tankstellen

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Für Neben- und Versorgungsanlagen gilt § 14 BauNVO.

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 20 BauNVO
 - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - c) der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO

2. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 3).
3. Bei den Grundstücken Nr. 1 bis 14 und 19 bis 30 ist das 2. Geschöß nur als oberstes Geschöß (Dachgeschöß) zulässig.
4. Ein anrechenbares Untergeschöß kann dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das natürliche Gelände nicht abgetragen wird und die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.
5. Die Sockelhöhe wird festgesetzt:
 - a) als NN (gemessen OK Erdgeschöß Rohfußboden) für die Grundstücke Nr. 1 bis 14 im "Zeichnerischen Teil" (+/- 20 cm)
 - b) für die Grundstücke Nr. 15 bis 30 im "Zeichnerischen Teil" mit 0.00 m (Differenz OK Erdgeschöß Rohfußboden – OK Erschließungsstraße vor Mitte Haus, +/- 20 cm)
6. Die maximale Traufhöhe (Differenz OK Rohfußboden EG – Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut) der Hauptgebäude beträgt:

Grundstücke Nr. 1 - 14 und 19 - 30:	4,00 m
Grundstücke Nr. 15 - 18:	6.50 m

Bei Nebengebäuden und Garagen(ohne Grenzgaragen) darf die Traufhöhe an keiner Stelle der festgesetzten Geländeoberfläche 3.50 m überschreiten. Für Grenzgaragen gelten die Festsetzungen der LBO.
7. Die maximale Firsthöhe (Differenz OK Rohdecke über EG [Grundstücke Nr. 1-14 und 19-30] bzw. über OG [Grundstücke Nr. 15-18] - Unterkante Sparren im Schnittpunkt First) der Hauptgebäude beträgt:

Grundstücke Nr. 1 - 14 und 19 - 30:	6,00 m
Grundstücke Nr. 15 - 18:	4,50 m
8. Die Gebäude auf den Grundstücken Nr. 7 bis 12 und Nr. 24 bis 30 (im Zeichnerischen Teil) dürfen bergseitig 1-geschössig und talseitig 2-geschössig in Erscheinung treten.

§ 5

Bauweisen und Stellung der Gebäude

1. Für das Baugebiet wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese wird auf "Einzelhäuser" und "Einzel- und Doppelhäuser" eingeschränkt.
2. Für die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist der Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes maßgebend.

§ 6Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

§ 7Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung

(siehe auch GOP-Textteil "II" S. 29 - 30)

1. Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

- 1.1 Erhaltung von vorhandener Vegetation
Die vorhandenen Obst- und Laubbäume, so im Grünordnungsplan (GOP) und im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt, müssen erhalten bleiben. Dies gilt vor allem für die Restbestände der Streuobstwiese auf den Flurstücken 1301 und 1302.

- 1.2 Pflanzenauswahl in privaten Grünbereichen
In privaten Grünbereichen wird ein Hofbaum (Auswahl siehe Liste) im Vorbereich zwischen Straßenraum und Gebäude festgesetzt.

Qualität: Stammumfang 16/18 cm.

Fremdländische Koniferen dürfen nicht gepflanzt werden; Fichten und Kiefern sind ebenso ausgeschlossen. Pro Grundstücks-Freifläche müssen mindestens 2 Bäume gepflanzt werden (Liste 1 oder 2 Anhang).

- 1.3 Dachbegrünung
Für Garagen im Hangbereich wird eine intensive Dachbegrünung festgesetzt (Dachaufbau: 10 cm Dränschicht, 30 cm Substrat).

- 1.4 Private Grünflächen und Nutzungseinschränkung
Entlang der Böschungsoberkanten des Hohlweges Hundsrücken wird beidseitig ein 2 m breiter Schutzstreifen zur Sicherung der Böschung als private Grünfläche mit Nutzungsbeschränkung festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche wird die Anlage einer Wiese, Mahd 2 x pro Jahr, sowie das Anpflanzen von heimischen Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation festgesetzt.

Einbauten, Ablagerungen oder sonstige Nutzungen außer der Anlage der oben festgesetzten Wiese und dem Anpflanzen der o.g. heimischen Gehölze sind nicht zulässig.

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

2.1 Hohlweg Hunds Rücken

Der im GOP dargestellte Hohlweg ist gem. § 24a BNatSchG BW ein besonders schützenswertes Biotop und Eingriffe jeglicher Art, die zu Beeinträchtigungen führen können, sind zu unterlassen.

Als Grundlage für die Durchführung von Pflegemaßnahmen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Pflegemaßnahmen: im unteren Bereich Gehölze zurücknehmen, mit Ausnahme der alten Holunder-Stöcke. Krautsaum im Spätherbst mähen und Mähgut entfernen.

Pflegezeitpunkt: Gehölze im Winterhalbjahr
Mahd im Spätsommer

Pflegehäufigkeit: Gehölze alle 5 Jahre
Mahd 1 x jährlich (nach A. Winski)

Für die Durchführung der Pflege ist ein Fachmann hinzuzuziehen.

2.2 Streuobstwiesen

Erhalt, Pflege und Entwicklung zu extensiven Streuobstwiesen.

Pflege: Mahd 2 x jährlich, Abfuhr des Mähgutes.

Ausgefallene Obstbäume müssen ersetzt werden. Dazu siehe Liste 2, Anhang im GOP.

2.3 Ausgleichsgrundstücke Flst. Nr. 1319, 1322, 1323 und 1324

Pflege: Mahd 2 x jährlich, Abfuhr des Mähgutes.

Ausgefallene Obstbäume müssen ersetzt werden. Dazu siehe Liste 2, Anhang im GOP.

3. Öffentliche Kinderspielplätze, gem. § 9, Abs. 1, Nr. 22 BauGB

3.1 Kinderspielplatz am Hohlweg

Wie im GOP dargestellt wird auf der nördlichen Spitze des Geländerückens Hunds Rücken ein Kinderspielplatz, Zielgruppe 6 – 16 Jahre, festgesetzt.

Die Böschungsbereiche dürfen nicht einbezogen werden.

§ 8

Elektroversorgung

Das Niederspannungsnetz des Baugebietes ist als Kabelnetz auszuführen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 LBO§ 9Gestaltung der Gebäude

1. Hinweis: Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen nachzuweisen.
2. Als Dachform für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit symmetrischer Neigung zulässig.
3. Die Dachneigung für die Hauptgebäude ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung die gleiche sein.
4. Die Dachneigung bei Nebengebäuden und Garagen (auf den Grundstücken Nr. 12 bis 30) darf zwischen 25 ° und 30 ° betragen. Ausnahmen nach oben sind bei Garagen dann zulässig, wenn sie mit den Hauptgebäuden unter ein Dach gezogen werden (siehe auch § 5 Nr. 2). Für die Grundstücke Nr. 1 bis 11 sind begrünte Flachdachgaragen vorgeschrieben.
5. Dachgaupen sind ab einer Dachneigung von 35 ° zulässig. Sie dürfen pro Hausseite eine Gesamtlänge von 1/3 der Länge des Hauses nicht überschreiten.
6. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend dem Bauantrag zu behandeln.
7. Für die Dachdeckung ist kleinformatisches rotes bis rotbraunes, nichtglänzendes Material zu verwenden. Ausnahmsweise können Teilflächen in durchsichtiger Gestaltung zugelassen werden (z.B. Überdachungen, Wintergärten). Die Festsetzung gilt auch für die Satteldachgaragen auf den Grundstücken Nr. 12 bis 30.
8. Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist die Gestaltung, insbesondere der Dächer, aufeinander abzustimmen.

§ 10Gestaltung der Garagen

1. Garagen aus Profilblech, Wellkunststoffplatten und Asbestzement sind nicht zulässig.
2. Aneinandergebaute Garagen sind in Material, Dachneigung und Höhe aufeinander abzustimmen.

§ 11Garagen und Stellplätze

1. Die Stellung der Garagen mit Zufahrten und Stellplätzen sind im "Zeichnerischen Teil" festgelegt. Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Einstellplätze (Garage oder

Stellplatz) nachzuweisen. Darüber hinaus können weitere Garagen und Stellplätze auch an anderen Standorten auf dem Grundstück zugelassen werden, wenn Gründe der Grünordnung, der Verkehrssicherheit, des Nachbarrechts und städtebauliche / gestalterische Gründe nicht dagegen sprechen.

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.

§ 12

Gestaltung von Freiflächen

1. Verkehrsflächen

1.1 Beläge für Stellplatzflächen

Für Belagsflächen von privaten Stellplätzen sowie Garagenzufahrten werden Beläge in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzt:

Möglich sind:

- Schotterrasen
- Rasengittersteine und Rasenziegel
- Pflaster mit mind. 2 cm Fugenanteil
- Wassergebundene Decke

1.2 Öffentliche Fuß- und Radwege

Öffentliche Fuß- und Radwege werden als Wege mit wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt.

Mögliche Beläge sind, siehe Pkt. 1.1

2. Gestaltungsfestsetzung (§ 74 LBO, (1), Nr. 3)

2.1 Einfriedungen

Folgende Einfriedungen sind möglich und werden festgesetzt:

- Sockelmauern, Material: Ortbeton oder verputztes Mauerwerk, freie Höhe bis 50 cm, mit Zaun bis 1,20 m Höhe
- Zäune aus Stahl (Maschendrahtgeflecht) oder Holz (Stakete, Lattenzaun), freie Höhe bis 1,20 m
- Geschnittene Hecken aus standortgerechten Gehölzen (keine fremdländischen Koniferen), freie Höhe bis 1,50 m

2.2 Einfriedungen (baulich oder baulich) dürfen innerhalb der Sichtfelder an Grundstückseinfahrten / -ausfahrten sowie in Einmündungsbereichen von Stichstraßen nicht höher als 80 cm sein.

3. Grundstücksgestaltung

3.1 Die Vorgartenbereiche der Grundstücke Nr. 26 bis 30 sind auf Straßenniveau aufzufüllen.

3.2 Bei den Grundstücken Nr. 1 bis 14 und 19 bis 30 sind rückwärtige Abgrabungen ausgeschlossen.

§ 13Erdaushub

Der Baugrubenaushub muß, soweit möglich, auf den Baugrundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden oder überschüssige Erdmassen müssen nachweislich anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

In besonderen Fällen hat die Gemeinde die Möglichkeit, das Material zu verwenden (im Lehmabbaugebiet der Fa. Winkler im Wald).

C Hinweise§ 14

Hinweise und Empfehlungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
(siehe auch GOP-Textteil (III) S. 31)

1. Freiflächengestaltungsplan
Für die Gestaltung der Außenanlagen wird grundsätzlich ein Freiflächengestaltungsplan empfohlen.
2. Fassadenbegrünung
Es wird die Begrünung von Gebäudefassaden empfohlen. Für die Begrünung kommen die Pflanzen der Liste im Anhang in Frage.
3. Geländeabstützung, Böschungen
Für Geländeabstützung werden Trockenmauern empfohlen. Ausbildung von Mauern bis max. 1,30 m Höhe.
Mögliche Materialien:
 - Buntsandstein
 - Granit
 - Betonmauerstein, grau gebrochen

Böschungen sollten als Gras-Kraut-Böschungen, extensive Pflege, Mahd 2 x pro Jahr und Abfuhr des Mähgutes, ausgebildet werden.
4. Regenwasserzisternen
Zum Auffangen von unbelastetem Niederschlagswasser wird der Einbau von Regenwasserzisternen empfohlen.

§ 15Hinweise zur Wasserwirtschaft

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 ist 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. 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.
4. Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.
5. 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.
6. Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt/Gemeinde anzuwenden.
7. Bei dem vorgesehenen Einschnitt der Untergeschosse kleiner als 1,0 m in das vorhandene Gelände im Bereich der Talmulde ist nicht zu erwarten, daß das Grundwasser angeschnitten wird. Es besteht jedoch die Möglichkeit, daß bei den Bauvorhaben Hangdruckwasser oder Schichtenwasser angetroffen wird.

Einer dauerhaften Abieitung von Hangdruckwasser oder Schichtenwasser über Drainagen oder ähnlichen Einrichtungen kann nicht zugestimmt werden. Es ist Sache des jeweiligen Bauherrn, sein Anwesen auf andere geeignete Art und Weise – ggf. wasserdichte Wanne – gegen stauende Nässe zu schützen.

8. Hinweis zu Regenwasserzisternen: Eine strikte Trennung zwischen Trink- und Brauchwasser muß eingehalten werden. Der Betreiber einer solchen Anlage muß sich gegenüber dem Träger der Trinkwasserversorgungsanlage schriftlich verpflichten, daß er zwischen der separaten Brauchwasserleitung und der Trinkwasserleitung keine Verbindung herstellt und er jederzeit Kontrollen zuläßt.

§ 16

Hinweise zum Bodenschutz

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt bei Befeuchten Nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
4. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
5. Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

§ 17

Hinweis zum Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Teil. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch sind wir hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

§ 18Hinweis zur Elektroversorgung


Das EVU ist als Energieversorgungsunternehmen berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.

Gemeinde Malterdingen, den 25. 04. 96


.....
Bußhardt, Bürgermeister

Freier Architekt und Stadtplaner • Karlheinz Allgayer
79104 Freiburg Stadtstr. 43 Telefon 0761 / 38 30 18

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen
,den 02.04.1996


.....
Allgayer, Stadtplaner

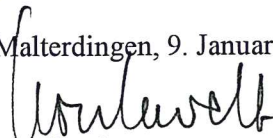
Mit Schreiben vom 29.07.1996 (eingegangen am 01.08.96) wurde die Satzung angezeigt (§11 Abs.1 BauGB).
Mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen vom 13.08.1996 wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§11 Abs.3 BauGB).


.....
Dr. Stratz



Die Anzeige des Bebauungsplanes wurde am 17. Oktober 1996 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Malterdingen ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 17. Oktober 1996 in Kraft getreten.

Malterdingen, 9. Januar 1997


Leonhardt

