

Fertigung: 10
 Anlage: 2
 Blatt: 1 – 13

Schriftliche Festsetzungen – Bebauungsvorschriften i.d.F. der 2. Änderung

zum Bebauungsplan "Kleb" der Gemeinde Malterdingen, Landkreis Emmendingen
 mit **örtlichen Bauvorschriften** zum Bebauungsplan „Kleb“.

Rechtsgrundlagen für die schriftlichen Festsetzungen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO 1990)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden ausgeschlossen:

- Nr. 3: Anlagen für Verwaltung
- Nr. 4: Gartenbaubetriebe
- Nr. 5: Tankstellen.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet (sonstiges SO § 11 BauNVO)

1.1.2.1 Im Sonstigen Sondergebiet ist nur ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter zulässig, zusätzlich die, für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb notwendigen Nebenanlagen.

1.1.2.2 Die Verkaufsfläche wird auf maximal 1.200 qm beschränkt. (2. Änderung)

1.1.2.3 Die zentrenrelevanten Randsortimente (Non-Food-Sortimente incl. Drogerieartikel) werden auf maximal 15 % der Verkaufsfläche eingeschränkt. Hierzu gehören u.a.: Schreibwaren, Schulbedarf, Papierwaren, Fotoartikel, Bücher, Bekleidung, Heimtextilien, Spielwaren, Elektroartikel, Drogerieartikel).

1.1.2.5 Die Anlieferung des Marktes muss über eine eingehaute Laderampe erfolgen. Die Öffnung der Laderampe darf nicht auf der Ostseite (zum Baugebiet „Buchenweg“) und auf der Nordseite (zum allgemeinen Wohngebiet im Bebauungsplan) liegen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Geschosse und die Höhe baulicher Anlagen. Die GRZ und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sind im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.2.2 Sockelhöhe

1.2.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 beträgt die maximale Sockelhöhe (Differenz Oberkante Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Oberkante Rohfußboden EG) 0,50 m.

Der untere Bezugspunkt „Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude“ ist aus dem Erschließungsplan (Lageplan und Höhenpläne der Achsen 11 und 12) durch Interpolation zu ermitteln. Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 ist die nördliche Erschließungsstraße Achse 11 die zugehörige Erschließungsstraße. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 ist die mittlere Erschließungsstraße Achse 12 die zugehörige Erschließungsstraße.

1.2.2.2 Im sonstigen Sondergebiet ist keine maximale Sockelhöhe festgesetzt.

1.2.3 Traufhöhe

1.2.3.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3

Die maximal zulässige Traufhöhe für Hauptgebäude (Differenz Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut) beträgt 6,50 m.

Der untere Bezugspunkt „Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude“ ist aus dem Erschließungsplan (Lageplan und Höhenpläne der Achsen 11 und 12) durch Interpolation zu ermitteln. Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 ist die nördliche Erschließungsstraße Achse 11 die zugehörige Erschließungsstraße. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 ist die mittlere Erschließungsstraße Achse 12 die zugehörige Erschließungsstraße.

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

Die maximal zulässige Traufhöhe für Garagen (Differenz Oberkante festgelegte Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut) beträgt bei den Grundstücken Plan-Nrn. 14 und 15 (Flst.Nrn. 5653/3 und 5653/4) 4,50 m.
Siehe auch örtliche Bauvorschrift OZ 2.9.1 (2. Änderung)

1.2.3.2 Im sonstigen Sondergebiet ist keine maximale Traufhöhe festgesetzt.

1.2.4 Firsthöhe

1.2.4.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3

Die maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (Differenz Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Unterkante Sparren im First) beträgt 10,50 m.

Der untere Bezugspunkt „Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude“ ist aus dem Erschließungsplan (Lageplan und Höhenpläne der Achsen 11 und 12) durch Interpolation zu ermitteln. Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 ist die nördliche Erschließungsstraße Achse 11 die zugehörige Erschließungsstraße. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 ist die mittlere Erschließungsstraße Achse 12 die zugehörige Erschließungsstraße.

1.2.4.2 Sonstiges Sondergebiet

Die maximal zulässige Firsthöhe/Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude) beträgt

- bei einem Vollgeschoss: 190,00 m üNN
- bei zwei Vollgeschossen: 192,40 m üNN.

Die maximal zulässige Firsthöhe/Gebäudehöhe darf bei untergeordneten Bauteilen (wie z.B. bei Treppenhäusern, Aufzugsschächten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien) um maximal 1,50 m überschritten werden.

1.2.5 **Grundflächenzahl (2. Änderung)**

Bei den Grundstücken Plan-Nrn. 14 und 15 (Flst.Nrn. 5653/3 und 5653/4) darf die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO um mehr als 50 von Hundert überschritten werden und maximal 70 von Hundert betragen. Die Stellplätze dieser Grundstücke müssen mit wasserdurchlässigem Material errichtet werden (z.B. Rasengittersteine, großfugiges Pflaster).

1.3 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB)

1.3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3.2 Die Baugrenzen im den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen auf der westlichen, östlichen und südlichen Seite durch Erker, Balkone und Terrassen auf einer Länge von maximal 5,00 m und einer Tiefe von maximal 1,50 m überschritten werden.

1.4 **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.4.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, eingeschränkt auf „nur Einzel- und Doppelhäuser“.

1.4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, eingeschränkt auf „nur Einzelhäuser“.

1.4.3 Im sonstigen Sondergebiet wird eine abweichende (besondere) Bauweise b gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese entspricht im Prinzip der offenen Bauweise, jedoch ohne Einschränkung der Gebäudelänge.

1.5 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

Für Nebenanlagen gilt § 14 BauNVO.

1.6 **Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 (1) 2 BauNVO)

1.6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Garagen und Carports nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) zulässig.

1.6.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig.

1.6.3 Im sonstigen Sondergebiet sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Kundenstellplätze im Sonstigen Sondergebiet sind nur auf der Westseite des Marktes zulässig, die Stellplätze für die Angestellten auch nördlich des Marktes.

1.7 Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung

1.7.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 b BauGB)

- 1.7.1.1 Auf der öffentlichen Grünfläche sind als Ausgleich für die beiden entfallenen Bäume im westlichen Bereich zwei neue gleichwertige und gleichartige Laubbäume aus der Pflanzliste gemäß der Festsetzung im Zeichnerischen Teil zu pflanzen.
- 1.7.1.2 Auf der öffentlichen Grünfläche ist als Ausgleich für den Verlust von Strauchreihen eine 20,00 m lange Strauchreihe aus gleichwertigen und gleichartigen Sträuchern aus der Pflanzliste gemäß der Festsetzung im Zeichnerischen Teil zu pflanzen.
- 1.7.1.3 Auf dem sonstigen Sondergebiet sind insgesamt 28 standortgerechte hochstämmige Laubbäume aus der Pflanzliste zur allseitigen Eingrünung und Begrünung des Kundenparkplatzes zu pflanzen. Die Baumstandorte sind nicht vorgegeben. Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgen. Beim Abgang eines Baumes ist dieser gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- 1.7.1.4 Die nicht genutzten Freiflächen im sonstigen Sondergebiet sind als Grünflächen anzulegen.
- 1.7.1.5 Auf jedem Grundstück in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum aus der Pflanzliste zu pflanzen. Der Standort ist nicht vorgegeben. Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgen. Beim Abgang eines Baumes ist dieser gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

1.7.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Für die Bäume und Hecken auf der öffentlichen Grünfläche wird eine Pflanzbindung gemäß den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.8 Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude eingeschränkt. Es sind maximal zulässig:

- | | |
|---------------------------------|-----------------|
| - je Einzelhaus (WA 1 und WA 2) | 4 Wohneinheiten |
| - je Doppelhaushälfte (WA 1) | 1 Wohneinheit |

1.9 Elektroversorgung (§ 9 (1) 12 und 13 BauGB)

Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

1.10 Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) 14 BauGB)

- 1.10.1 In südwestlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine Fläche für Abfallbeseitigung (Containerstellplatz für Altglas und Altkleider) festgesetzt.
- 1.10.2 In der südwestlichen Ecke des allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist ein Aufstellplatz für die Sammelcontainer der Grundstücke Plan-Nrn. 9 bis 12, 14 und 15 festgesetzt.
- 1.10.3 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- 1.10.4 Im südlichen Bereich an der Erschließungsstraße Achse 13 ist auf dem sonstigen Sondergebiet die Errichtung einer Transformatorenstation festgesetzt.

1.11 Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 (1) 16 BauGB)

Gemäß der Anlage 11 (HQ 100) Teil 1 (Maßnahmen-Lageplan), Teil 2 (Längsschnitt des Hochwasserentlastungsgrabens) und den Festsetzungen im Zeichnerischen ist innerhalb des sonstigen Sondergebietes ein Hochwasserentlastungsgraben mit einem Volumen von 100 m³ herzustellen.

1.12 Entwässerung (§ 9 (1) 14 BauGB)

- 1.12.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushaltes das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen auf jedem Baugrundstück zu sammeln und gedrosselt abzugeben. Dazu ist die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Retentionszisterne bzw. eines nach unten abgedichteten Teiches mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorzusehen.

Das Rückhaltevolumen muss je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche multipliziert mit dem Abflussbeiwert mindestens 3 m³ betragen.

Der zulässige Drosselabfluss beträgt max. 67 l/(s*ha)

- 1.12.2 Im sonstigen Sondergebiet ist das Niederschlagswasser von Dach- und Freiflächen auf dem Gelände zu sammeln und über den festgesetzten Hochwasserentlastungsgraben abzuleiten.
- 1.12.3 Flächen im Freien, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Arbeits-, Lager-, Be- und Entladeflächen) sind grundsätzlich wasserundurchlässig zu befestigen, ihre Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, zu überdachen und über eine abschieberbare Abflussleitung an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

1.13 Grundwasserschutz (§ 9 (1) 16 BauGB)

- 1.13.1 Die Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte).

Bis mindestens zum bisher gemessenen Grundwasserhöchststand (HHW) sind die Untergeschosse gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wanne auszuführen.

Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

Untergeordnete Bauteile wie z.B. Aufzugsunterfahrten, können tiefer gegründet werden.

Im Planungsgebiet betragen die Grundwasserstände:

Mittlerer Grundwasserhöchststand (MHW):	178,40 müNN
Grundwasserhöchststand (HHW):	179,10 müNN

- 1.13.2 Unterirdische Anlagen sind gegen Auftrieb zu sichern.
- 1.13.3 Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

1.14 Lärmschutz (§ 9 (1) 23 BauGB)

- 1.14.1 Lärmschutz in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3

Aufgrund der Lärmeinwirkung der umliegenden Straßenabschnitte wird der Orientierungswert der DIN 18005 (10) von 45 dB(A) nachts an allen Gebäuden in den allgemeinen Wohn-

gebieten WA 1 bis WA 3 überschritten. Daher gelten für Schlafräume gemäß der Schalltechnischen Untersuchung Vorschriften zum passiven Schallschutz:

Anordnung von Fenstern zum Öffnen in Schlafräumen an den leiseren rückwärtigen und seitlichen Gebäudefronten (Lage im Lärmpegelbereich II nach DIN 4109)

Ausstattung der Schlafräume an lauten Gebäudeseiten (Lage im Lärmpegelbereich III nach DIN 4109) mit Lüftungseinrichtungen

Bemessung der Fenster und sonstigen Außenbauteile nach den Anforderungen der DIN 4109.

1.14.2 Lärmschutz im Sonstigen Sondergebiet

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung gelten folgende Vorschriften zu Schallschutz:

Das resultierende bewertete Schalldämmmaß der Einhausung der Anlieferungszone soll mindestens $R'_{w,res} = 29$ dB betragen.

Die Nutzung der Parkplätze im Nachraum, z.B. durch Mitarbeiter, soll sich auf die südlichen Parkplatzbereiche beschränken.

Falls zusätzliche haustechnische Anlagen wie z.B. Lüfter geplant sind, sind sie möglichst an der Südseite anzubringen. An der Nord- und Ostfassade können sich diese Anlagen störend auf die benachbarte Wohnbebauung auswirken. Sollten haustechnische Anlagen an der Nord- und Ostfassade vorgesehen werden, ist der schalltechnische Aspekt nochmals gesondert zu betrachten und die Schalleistung dieser Anlagen ggf. zu beschränken.

1.15 Straßenbeleuchtung und beleuchtete Werbeanlagen

1.15.1 Es dürfen keine Öffnungen an den Gehäusen der Schriftzüge und den Lampen vorhanden sein, durch die Insekten eindringen können.

Beim Einsatz von Leuchtstoffröhren ist eine möglichst langwellige Strahlung anzustreben, ultraviolettes und blaues Licht ist zu vermeiden.

Starke Kontraste zum Hintergrund und grelle Lichtpunkte, z.B. das Anstrahlen von hellen Flächen, sollen vermieden werden.

Die Leuchtdichte und die angestrahlten Flächen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Leuchtreklame muss so tief wie möglich angebracht werden.

Leuchtreklame darf nicht blinken.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Bereich (Außenbeleuchtung von Häusern, Hauszugängen) Kompaktstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich verkürzt wird.

Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20. März 2010 (GBl. S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

2. Örtliche Bauvorschriften i.d.F. der 2. Änderung (§ 74 LBO)

2.1 Gestaltung der Bauten

Grelle Farben in der Gestaltung der Außenflächen sowie stark reflektierende Flächen (z. B. unbeschichtete Metallflächen, glänzendes oder reflektierendes Material) an Dächern und Fassaden sind nicht zulässig. Diese Regelung bezieht sich nicht auf Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien.

2.2 Dachform

2.2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.

2.2.2 Im Sonstigen Sondergebiet sind nur symmetrische Satteldächer und dauerhaft begrünte Flachdächer zulässig.

2.3 Dachneigung

2.3.1 Im allgemeine Wohngebiet WA 1 bis WA 3 sind folgende Dachneigungen zulässig:

- Hauptgebäude: 30° bis 38°
- Nebengebäude, Garagen und Carports: 20° bis 25°
und dauerhaft begrüntes Flachdach

2.3.2 Im sonstigen Sondergebiet ist eine Dachneigung bis maximal 20° zulässig.

Flachdächer sind dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die Dachbereiche mit Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien und Flachdächer von untergeordneten Anbauten und untergeordneten Bauteilen.

2.4 Werbeanlagen

2.4.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an Ort und Stätte der Leistung zulässig. Sie sind vor dem Hintergrund des Gebäudes und freistehend auf dem Grundstück zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.

2.4.2 Werbeanlagen vor dem Hintergrund des Gebäudes dürfen die Höhe der dahinterliegenden Wand nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen beträgt 8,00 m über Oberkante Grundstück.

2.4.3 Der Abstand von Werbeanlagen zum klassifizierten Straßennetz (B 3 und L 113) muss mindestens 20 m betragen (Anbaubeschränkung nach § 9 Bundesfernstraßengesetz).

2.4.4 Die Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist; dies bedeutet insbesondere die Werbung darf nicht überdimensioniert, nicht beweglich und muss in Sekundenbruchteilen erfassbar sein. (Diese Anforderungen sind in der Regel dann gegeben, wenn nur der Firmenname in unaufdringlicher Farbgebung dargestellt ist.)

2.4.5 Die Beleuchtung der Werbeanlage muss so begrenzt werden, dass eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer durch Blendefahr ausgeschlossen ist.

2.4.3 Leuchtende Werbeanlagen dürfen nicht blinken oder beweglich sein. Siehe auch OZ 1.15

2.5 Einfriedungen

Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt entlang den Erschließungsstraßen 0,80 m, im sonstigen Bereich 2,00 m (gemessen ab Hinterkante Fahrbahn). Entlang der Erschließungsstraße kann die Einfriedungshöhe im sonstigen Sondergebiet dann überschritten werden (max. Höhe 2,00 m), wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich ist und die Einfriedung transparent ist (keine geschlossene Wand).

2.6 Grundstücksgestaltung

2.6.1 Der im Baugebiet anfallende Erdaushub hat auf dem Grundstück zu verbleiben. Ist dies nicht möglich, ist der Boden einer sinnvollen Verwertung z. B. zur Melioration kalkarmer, landwirtschaftlich/forstwirtschaftlich genutzter Böden oder zur Deponieabdeckung zuzuführen. Für die Fläche, auf die der Boden eingebaut wird, besteht ein Verschlechterungsverbot.

Die nicht genutzten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen.

2.6.2 Bei der Neugestaltung der Außenanlagen sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

2.6.3 Die Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind auf Straßenniveau aufzufüllen, im allgemeinen Wohngebiet WA 1 nur auf der Nordseite (an der Erschließungsstraße Achse 11).

Für die Auffüllung darf nur Material verwendet werden, das außerhalb von befestigten Flächen den LAGA Zuordnungswerten Z 0 entspricht muss, bei dauerhaft versiegelten Flächen (unter Gebäuden) kann Material mit den Zuordnungswerten Z 1.1 verwendet werden.

Das Material ist auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern.

2.7 Stellplatznachweis

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen.

2.8 Abfallsammlung

Die Grundstückseigentümer müssen auf ihrem Grundstück die erforderlichen Flächen zu Aufstellung von Depotcontainern für die bei ihnen anfallenden Wertstoffe bereitstellen.

2.9 Abstandsflächen (2. Änderung)

Bei den Grundstücken Plan-Nrn. 14 und 15 (Flst.Nrn. 5653/3 und 5653/4) ist gegenüber Vorschrift in § 6 Abs. 1 LBO eine andere Grenzbebauung zulässig, als in § 6 Abs. 1 LBO vorgegeben wird.

2.9.1 Doppelparker-Garagen

Für Doppelparker-Garagen bis 4,50 m Höhe ist eine Grenzbebauung zulässig. Die Voraussetzungen hierfür sind:

1. Die beiden Doppelparker-Garagen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinander gebaut sein.
2. Die beiden Doppelparker-Garagen müssen an der südlichen Grenze zum Sondergebiet errichtet werden - siehe auch Zeichnerischer Teil.
3. Die Seitenlänge einer einzelnen Doppelparker-Garage darf maximal 6,20 m betragen.

2.9.2 Länge der Grenzbebauung

Die Gesamtlänge der Grenzbebauung darf maximal 17,50 m betragen.

3 Hinweise

3.1 Hinweise zur Wasserwirtschaft

- 3.1.1 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 ist gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

- 3.1.2 Punktuelle bzw. linienförmige Versickerungen, wie Sickerschächte oder –drainagen, sind nicht zugelassen.
- 3.1.3 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.
- 3.1.4 Eine Dachbegrünung reduziert den Abflussbeiwert und damit das benötigte Retentionsvolumen je nach Begrünungsart um bis zu 70 %.
- 3.1.5 Auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW wird verwiesen.
- 3.1.6 Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist dezentral vorzubehandeln. (Hinweis: 1. Änderung)

3.2 Hinweise zum Bodenschutz

- 3.2.1 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zweck des Massenausgleiches, der Geländemodellierung usw., darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.
- 3.2.2 Anfallendes, natürliches Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und Unterboden, ggf. getrennt nach Bodenarten, schonend auszubauen und bis zur Wiederverwertung in Form von Mieten zwischenzulagern.
- 3.2.3 Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden (Mutterboden) hat in maximal 1,5 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen.
- 3.2.4 Bei der Vergabe von Erdarbeiten ist zur Entsorgung von unbelasteten Böden darauf hinzuweisen, dass der Boden einer genehmigten Verwertung zuzuführen ist.
- 3.2.5 Außerhalb von Bauwerken darf zur Auffüllung nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden.
- 3.2.6 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.2.7 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
- 3.2.8 Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung

von Bodenmaterial“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

3.3 Hinweise zur Abfallentsorgung

- 3.3.1 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) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I Nr. 40, S. 1739) in Kraft getreten am 24. Oktober 2015 ist entsprechend zu beachten und anzuwenden.
- 3.3.2 Anfallender Bauaushub ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.
- 3.3.3 Bei der Entsorgung mineralischer Abfälle ist das Verwertungsgebot nach Abschnitt 2 Kreislaufwirtschaft §§ 7 und 8 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
- 3.3.4 Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar. Die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlage, in Verbindung mit Erlass vom 10.08.2004, Az.: 25-8982.31/37 und dem Vermerk vom 12.10.2004, Az. 258982.31/37, zuletzt verlängert durch Erlass vom 10.12.2013, Az.: 25-8982.31/103 behalten bis zum Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung, längstens jedoch bis 31.12.2017 ihre Gültigkeit.
- Hinweis: Grundwasserabstände sind immer vom Grundwasserhöchststand (HHW) anzunehmen. Beim Einbau von mineralischen Abfällen in der Zuordnungseinbauklasse (Z) 1.2 soll der Abstand zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand in der Regel mindestens 2 m betragen (bei Z 1.1 min. 1 m). Der Einbau von Z 2-Material ist zu dokumentieren.
- 3.3.5 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen (Vermischungsverbot) entsprechend § 9 KrWG mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 3.3.6 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Emmendingen abzustimmen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen. Aushub- und Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.
- 3.3.7 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten Böden ist unzulässig.
- 3.3.8 Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären.
- 3.3.9 Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.
- 3.3.10 Auf die Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen weisen wir hin.

3.4 Hinweis zum Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu

benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.5 Hinweis zur Elektroversorgung

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

3.6 Hinweis zum Gesundheitsschutz

Auf allergene Pflanzen (wie z.B. Birken, Erlen und Haselgewächse) sollte verzichtet werden.

3.7 Hinweis zu Regenwassernutzungsanlagen

3.7.1 Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (in Kraft getreten am 01.01.2003) der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) anzuführen.

3.7.2 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.

3.8 Hinweise zur Geologie

3.8.1 Nach vorläufiger geologischer Karte bilden im Planungsgebiet bindige, setzungempfindliche Abschwemmmassen den oberflächigen Baugrund, die in unbekannter Mächtigkeit verkarstete Gesteine im Grenzbereich des Mittleren/Oberen Muschelkalks bedecken.

3.8.2 Im durchgeführten „Baugrund- und Gründungsgutachten“ des Büros HPC AG, Karlsruhe, Projekt-Nr. 2150812 vom 09.07.2015 zum Bauvorhaben Neubau EDEKA-Lebensmittelmarkt in Malterdingen, wird in OZ 6.1 - Schichtenaufbau des Untergrunds geschrieben (Seite 7):

„Auf dem Baufeld wurden in Aufschlüssen folgende Bodenschichten angetroffen:

- Decklehme
- Niederterrassenablagerungen

In den Aufschlüssen wurden quartäre Decklehme bis in Tiefen zwischen 3,8 und > 5 m u. GOK angetroffen. Diese werden von Auelehmen und Schwemmlössablagerungen gebildet. In den obersten Schichten sind aufgrund der Vornutzung als Ackerfläche humose Anteile und Wurzelreste vorhanden. Die Konsistenzen sind mit steif, bereichsweise weich bzw. weich-steif zu beschreiben. Die Probe RKS 2/1,0 - 1,9 m zeigte in der Laborbestimmung ebenfalls steife Konsistenz und ist nach DIN 18 196 den mittelplastischen Tonen mit Gruppensymbol TM zuzuordnen. Die natürlichen Wassergehalte der untersuchten Proben liegen zwischen 21,7 und 37 %. In den Sieb-Schlammanalysen zeigen sich innerhalb der Lehme Tongehalte von ca. 26 bis 33 % und Sandbeimengungen von ca. 2 - 4 %. Aus den Kornverteilungskurven lassen sich für die Decklehme kf-Werte von 5×10^{-9} bis 1×10^{-11} m/s abschätzen. Die Decklehme haben eine abdichtende Wirkung, was sich auch in den teilweise leicht gespannten Grundwasserverhältnissen zeigt (siehe Kapitel 6.3).

Ab Tiefen von 3,8 bzw. 4,4 m u. GOK wurden Niederterrassenablagerungen aus sandigen, schluffigen Kiesen angetroffen. Der natürliche Wassergehalt einer untersuchten Probe liegt bei 14,1 %. Die Probe weist einen Feinkorngehalt (Ton + Schluff) von 9,9 % auf. Die Sandkorngrößen sind mit 28 % vertreten. Der Hauptmassenanteil wird mit ca. 62 % von den Kiesfraktionen gebildet. Aus der Kornverteilungskurve lässt sich ein Durchlässigkeitsbeiwert k_f von ca. 5×10^{-5} m/s abschätzen.“

3.9 Hinweise zu Pflanzmaßnahmen

- 3.9.1 Die Bepflanzung ist im Bauantrag (Bepflanzungsplan) nachzuweisen.
- 3.9.2 Die Bäume im sonstigen Sondergebiet sind dauerhaft zu erhalten.
- 3.9.3 Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, ist zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

3.10 Hinweis zur Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass westlich an das Planungsgebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Beachtung der guten fachlichen Praxis kann es bei der Bewirtschaftung zur Emission von Stäuben, Geräuschen oder Gerüchen kommen. Gegebenenfalls wäre auch die Abdrift von landwirtschaftlichen Pflanzenschutzmitteln nicht auszuschließen.

3.11 Hinweis zum Sichtschutz B 3

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist ein ausreichender Blend- und Sichtschutz zwischen den Straßen Achse 10 und Achse 13 und den geplanten Parkplätzen (einschließlich der Zufahrt) und der Bundesstraße 3 erforderlich.

3.12 Hinweis zum Grundwasser

Im direkten Grundwasserabstrombereich (ca. 700 m) befindet sich eine Eigenwasserversorgungsanlage. Beim Bau ist größtmögliche Rücksicht auf das Grundwasser zu nehmen, da in dieses zu Trink- und Brauchwasserzwecken genutzt wird.

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
Allgayerplanung@t-online.de

, den 12.06.2018

.....
Allgayer

Anlage zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Gehölzliste für Malterdingen

Geeignete Straßenbäume

Kaiserlinde	<i>Tilia x vulgaris</i> 'Pallida'
Linde	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung)

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Vogelkirsche (Süßkirsche)	<i>Prunus avium</i>

Mittel- und kleinkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Fahlweide	<i>Salix x rubens</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Äpfel (nur als Hochstamm)	
Birnen (nur als Hochstamm)	
Kirschen (nur als Hochstamm)	

Sträucher

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguineum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Grauweides	<i>Salix cinerea</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crateagus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crateagus monogyna</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>