

Fertigung:
Anlage: 2
Blatt: 1 – 13

Schriftliche Festsetzungen – Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Kleb II" der Gemeinde Malterdingen, Landkreis Emmendingen
mit **örtlichen Bauvorschriften** zum Bebauungsplan „Kleb II“ im beschleunigten Verfahren nach
§ 13 b BauGB

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)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden ausgeschlossen.
Dies sind:

- Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3: Anlagen für Verwaltung
- Nr. 4: Gartenbaubetriebe
- Nr. 5: Tankstellen.

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

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf bei der Anrechnung der Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB die zulässige Grundfläche bei den Grundstücken Gebäude-Nrn. 1 bis 4 um bis zu 75 von Hundert überschritten werden.

1.2.2 Sockelhöhe

Die maximale Sockelhöhe (Differenz Oberkante Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Oberkante Rohfußboden EG) beträgt 0,50 m.

1.2.3 Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Hauptgebäude (Differenz Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Oberkante Gebäude) beträgt 10,50 m.

Dieses Maß ist auch bei Errichtung von Technischen Aufbauten wie z.B. Photovoltaikanlagen einzuhalten.

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

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 dürfen 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)

Im Planungsgebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, eingeschränkt auf „nur Einzelhäuser“.

1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Für Nebenanlagen gilt § 14 BauNVO.

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 2 BauNVO)

1.6.1 Garagen, Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Garagen, Stellplätzen und Carports (überdachte Stellplätze) zulässig.

1.6.2 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zufahrten für die Tiefgaragen sind im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Zufahrten der Tiefgaragen dürfen von den Festsetzungen geringfügig abweichen, sofern dies aus Gründen der Hochbauplanung erforderlich ist.

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

Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

1.8 Entwässerung (§ 9 (1) 14 BauGB)

1.8.1 Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist 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)

- 1.8.2 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.

1.9 Grundwasserschutz (§ 9 (1) 16 BauGB)

- 1.9.1 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

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

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 16 BauGB)

1.10.1 Straßenbeleuchtung und beleuchtete Werbeanlagen

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.

1.11 Lärmschutz (§ 9 (1) 23 BauGB)

Aufgrund der Lärmeinwirkung der umliegenden Straßenabschnitte und des angrenzenden Verbrauchermarktes wird der Orientierungswert der DIN 18005 (10) von 45 dB(A) nachts an allen Gebäuden überschritten. Daher gelten für Schlafräume gemäß der Schalltechnischen Untersuchung folgende Vorschriften zum Schallschutz:

1.11.1 Aktiver Schallschutz

Gemäß der Festsetzung im Zeichnerischen Teil ist auf den Grundstücken Plan-Nrn. 5.1 und 5.2 eine durchgehende, geschlossene und 184,75 m ü.NN hohe Schallschutzwand zu errichten.

1.11.2 Passiver Schallschutz

(Vorgaben der Schalltechnischen Untersuchung OZ 5 Rapp Trans AG vom 22.03.2019)

- 1.11.2.1 An der Südfassade von Gebäude 5.1 ist bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von 71 dB und mehr auf Räume zum Schlafen zu verzichten.
- 1.11.2.2 Für schutzbedürftige Räume zum Schlafen an den Südfassaden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von 66 dB und mehr sollen Fenster zum Öffnen an den leiseren seitlichen oder rückwärtigen Gebäudeseiten (d.h. nach West, Nord, Ost) vorgesehen werden.
- 1.11.2.3 Schutzbedürftige Räume, die zum Schlafen genutzt werden können und deren natürliche Belüftung nur an Fassaden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von 61 dB und mehr erfolgt, sind mit ausreichend dimensionierten technischen Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- 1.11.2.4 Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend DIN 4109-1:2018-01, 7.1 sind zu beachten. Für die von maßgeblichen Außenlärmpegeln von 61 und mehr betroffenen schutzbedürftigen Räume sind die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Fassaden ist gemäß DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1 zu ermitteln. Für den Nachweis im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens gelten die Werte in Beilage 6 (für den Fall ohne Lärmschutzwand) oder Beilage 7 (falls die Lärmschutzwand mit OK 184,75 m ü. NN bereits errichtet wurde). Geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nachzuweisen.
- 1.11.2.5 Für Außenwohnbereiche an den südlichen Fassaden von Gebäude 5.1 und 5.2 ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen, Lärmschutzwand an (Dach)Terrassen, etc.) sicherzustellen, dass ein Tagpegel durch Straßen von 62 dB(A) eingehalten wird.

1.12 Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung

1.12.1 Pflanzgebote im allgemeinen Wohngebiet (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Auf jedem Grundstück 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. Die festgesetzten und durchgeführten Pflanzmaßnahmen sind der Gemeinde Malterdingen anzuzeigen.

1.12.2 Tiefgaragendächer (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Die Dächer der Tiefgaragen sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

1.12.3 Dachbegrünung (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Die Flachdächer der Hauptgebäude sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

1.12.4 Freiflächen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Die nicht genutzten Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen.

1.13 Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf der Grenze zwischen den geplanten Grundstücken Gebäude-Nrn. 4 und 5.1 und 5.2 verläuft der Kanal (verdolter Graben) der östlich der Straße Im Kleb gelegenen Regensammelfläche. Beidseitig der Kanalachse wird eine 1,50 m breite Fläche (Gesamtbreite 5,00 m) als Fläche für ein Leitungsrecht „Kanal“ für die Gemeinde Malterdingen festgesetzt. Die Fläche des Leitungsrechtes darf nicht überbaut werden.

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** (§ 74 LBO)
- 2.1 Gestaltung der Bauten** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 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 Attikageschoss** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Das Attikageschoss (oberstes Geschoss) muss
- bei den geplanten Gebäuden Nr. 1.1, 1.2, 3.1, 3.2, 5.1 und 5.2 auf der Westseite um mindestens 1,50 m von der Gebäudefassade zurückgesetzt sein
 - bei den geplanten Gebäuden Nr. 2 und 4 auf der Südseite um mindestens 1,50 m von der Gebäudefassade zurückgesetzt sein.
- 2.3 Dachform** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Im Planungsgebiet sind nur Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer zulässig.
- Hauptgebäude: max. 10°
 - Nebengebäude, Garagen und Carports: max. 25°
und dauerhaft begrüntes Flachdach
- 2.4 Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
- 2.4.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an Ort und Stelle 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.
- 2.4.6 Leuchtende Werbeanlagen dürfen nicht blinken oder beweglich sein. Siehe auch OZ 1.11.1

2.5 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt entlang den Erschließungsstraßen 0,80 m, im sonstigen Bereich 2,00 m (gemessen ab Hinterkante Fahrbahn).

2.6 Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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 Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

2.6.3 Die Baugrundstücke sind auf Straßenniveau aufzufüllen.

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

2.7 Abfallsammlung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

2.7.2 Die Standorte der Depotcontainer sind entweder so anzulegen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht direkt einsehbar sind, oder sie sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

2.8 Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

2.9 Sichtdreiecke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Sichtdreiecks sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen über 0,80 m über Fahrbahn nicht zulässig.

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. Zu Verminderung vermeidbarer Eingriffe in den Boden sollte auch die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung in Betracht gezogen werden.

- 3.2.9 Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand 31.12.2015).

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

3.3 Hinweise zur Abfallentsorgung

- 3.3.1 Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist 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) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.
- 3.3.2 Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen. Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen. In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.
- 3.3.3 Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Verfüllung sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgerlasse im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten. Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.
- 3.3.4 Sofern im Planungsgebiet Bodenmaterial von Fremdstandorten verwendet werden soll, sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu beachten. Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.
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 Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).
- 3.3.6 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deposition zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.

- 3.3.7 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 223, E-Mail: gja@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.
- 3.3.8 Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung und weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans / im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen zur Vermeidung von Erdaushubabfällen zu berücksichtigen sind. So soll bspw. durch die Festlegung von geringeren Aushubtiefen bei gleichzeitig höher festgelegtem Geländeniveau ein Erdmassenausgleich vor Ort umgesetzt werden. Fällt darüber hinaus Bodenaushub zur Entsorgung an, hat zuvor die Prüfung zu erfolgen, ob das Bodenmaterial verwertet werden kann. Verwertungsmöglichkeiten bestehen im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke. Belastete bzw. unbrauchbare Böden sind von verwertbarem Boden zu trennen. Das Herstellen von Gemischen aus belastetem Erdaushub ist unzulässig. Zu prüfen ist auch, ob die Baufläche in den Bereichen von Böden liegt, die durch den historischen mittelalterlichen Bergbau vorbelastet sind. Sollte dies der Fall sein, so ist der anfallende Bodenaushub vor Ort zu verwerten. Der Landkreis Emmendingen verfügt derzeit über keine geeigneten Deponiekapazitäten, auf denen derartiger Erdaushub eingelagert werden kann.

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 Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet Holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des Grenzbereiches Mittlerer/Oberer Muschelkalk zu erwarten.
- 3.8.2 Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
- 3.8.3 Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.
- 3.8.4 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.9 Hinweise zu Pflanzmaßnahmen

- 3.9.1 Die Bepflanzung ist im Bauantrag (Bepflanzungsplan) nachzuweisen.
- 3.9.2 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 nördlich, in einem gewissen Abstand, landwirtschaftliche Nutzflächen an das Planungsgebiet 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 Grundwasser

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

3.12 Hinweis zu Bohrungen

Für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse / Bohrungen die das Grundwasser erreichen ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich.

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 16.07.2019

.....
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>
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>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crateagus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crateagus monogyna</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>