

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Riedhof" der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen).

§ 1

Baugebiet

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

§ 2

Ausnahmen

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen wird Nr. 2 ("sonstige nicht störende Gewerbebetriebe") ausgeschlossen.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

§ 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 Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 3).
3. Der Bebauungsplan unterscheidet bei der Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschoße nach obersten Geschossen, welche sich durch die Anrechnung des Dachraumes i.S. von § 2 Abs. 5 Sätze 1 und 2 LBO ergeben und anderen Vollgeschossen (siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen des Zeichnerischen Teils!).

§ 5

Bauweisen und Stellung der Gebäude

1. Als Bauweise wird im Zeichnerischen Teil eine "besondere (abweichende) Bauweise" nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
2. Die festgesetzte "besondere Bauweise" entspricht hinsichtlich der Hauptgebäude der "offenen Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO, läßt jedoch seitliche Grenzgaragen auch über die Höhenbegrenzung in

§ 7 Abs. 1 Satz 1 LBO zu. Hierbei darf allerdings eine Grenzwanfläche von 28 qm, eine mittlere Grenzwanhöhe von 3,50 m und eine Gesamthöhe von 4,50 m nicht überschritten werden.

3. 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

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.
2. Die Sockelhöhe (Differenz OK. ERdgeschoß Rohfußboden - OK. Erschließungsstraße vor Haus - wie im Plan bezeichnet -) der Hauptgebäude ist im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt (+/- 20 cm).
3. Die Firsthöhe der Hauptgebäude (Differenz OK. Rohdecke über EG.-Firstziegel) darf 6,50 m nicht überschreiten.
4. Die Traufhöhe (Differenz OK. ERdgeschoßfußboden -Schnittpunkt Außen-seite Außenwand/Unterkante Dachhaut) darf 3,60 m bei Hauptgebäuden nicht überschreiten.

Bei Nebengebäuden und Garagen darf die Traufhöhe 3,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche nicht überschreiten.

5. Als Dachform für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit symetrischer Neigung zulässig. Die Dachneigung für die Hauptgebäude ist im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Bei Nebengebäuden sind ebenfalls Satteldächer vorgeschrieben. Pultdächer können je nach Anbausituation ausnahmsweise zugelassen werden. Bei freistehenden Pultdächern darf die hohe Längsseite nicht den Grundstücksgrenzen entlang der Landesstraße und entlang dem Bach zugewandt sein.

Die Dachneigung bei Nebengebäuden und Garagen darf zwischen 25° und 30° betragen. Ausnahmen nach oben sind bei Garagen dann unzulässig, wenn sie mit den Hauptgebäuden unter ein Dach gezogen werden. (siehe auch § 5 Nr. 2)

6. Dachgaupen dürfen pro Hausseite eine Gesamtlänge von 1/3 der Länge des Hauses nicht überschreiten.
7. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend dem Bauantrag zu behandeln.

8. Für die Dachdeckung ist kleinformatiges rotes bis rotbraunes, nicht-glänzendes Material zu verwenden. Ausnahmsweise können Teilflächen in durchsichtiger Gestaltung zugelassen werden (z.B. Überdachungen, Wintergärten).
9. Bei den Hauptgebäuden sind allseitige Dachüberstände vorzusehen, die an der Traufe mindestens 80 cm und an den Giebelseiten mindestens 50 cm (waagrecht gemessen) betragen müssen.
10. Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist die Gestaltung, insbesondere der Dächer, aufeinander abzustimmen.

§ 8

Einfriedigungen

Die Vorgartenbereiche dürfen mit einer Einfriedigung von bis zu 70 cm Höhe versehen werden. Die Verwendung von Stacheldraht bei der Einfriedigung ist unzulässig.

§ 9

Garagen

1. Die Stellung der Garagen mit Zufahrten ist im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Einstellplätze (Garage oder Stellplatz) nachzuweisen.
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. Vor den Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten.
4. Garagen aus Profilblech, Wellkunststoffplatten und Asbestzement sind nicht zulässig.
5. Aneinandergebaute Garagen sind in Material, Dachneigung und Höhe aufeinander abzustimmen.

§ 10

Sichtflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Hinweis

Einzelne Bäume, Lichtmaste u.ä. sind innerhalb der Sichtfelder möglich, dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen und oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Ihr Standort kann daher nur an Ort und Stelle festgelegt werden.

§ 11

Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 Buchst. a BauGB

1. Diejenigen Grundstücke, deren Grenzen die Begrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft bilden, sind zur freien Landschaft hin (L 113, Fernackertalbach) mit bodenständigem Gehölz (keine Nadelgehölze) zu bepflanzen.
2. Diese Bepflanzung ist durch eine Grünplanung im Bauantrag nachzuweisen.
3. Die Bereiche zwischen der straßenseitigen Hausfront und der Straße sind gärtnerisch zu gestalten.
4. Weitere Pflanzgebote enthält der Zeichnerische Teil des Bebauungsplanes. Die im Bebauungsplan entlang der L 113 angeordneten Einzelbäume dürfen das Lichtraumprofil der Landesstraße nicht beeinträchtigen und müssen ggfls. entsprechend auf einen Abstand von mindestens 1,0 m - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 113 zurückgeschnitten werden.

§ 12

Elektroversorgung

Das Niederspannungsnetz des Baugebietes ist als Kabelnetz vorgesehen.

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

§ 13

Wasserwirtschaft

Bedingung für die Baugenehmigungen bei Bauvorhaben entlang des Baches:

1. Entlang des Gewässers ist ein Streifen von mindestens 5,00 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers, als Grünzone (Gewässerschutzstreifen) freizuhalten und in natürlichem Zustand (Erhaltung des Uferbewuchses) zu belassen.
- 2a. In dem Gewässerschutzstreifen dürfen grundsätzlich keine Veränderungen vorgenommen werden; insbesondere sind untersagt: Bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Errichtung von Ufermauern, Einzäunungen und Überdachungen, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Ablagerung von Abfällen, Anlegen von Autoabstellplätzen usw.
- b. Die Längszugänglichkeit muß für die Unterhaltung des Gewässers -Uferstreifen (z.B. Gehölzpflege) und Bachbett - jederzeit sichergestellt bleiben.
3. In dem Gewässerschutzstreifen ist im Interesse einer naturgerechten Ausgestaltung und Unterhaltung (Böschungsbefestigung) ein

standortgerechter Uferbewuchs zu erhalten und zu fördern. (siehe Wasserhaushaltsgesetz §§ 28 und 30). Insbesondere Erlen und Weiden können durch ihr - dem Wasser zugewandtes -intensives Wurzelwerk eine dauerhafte Befestigung der Gewässerböschungen bewirken.

4. Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist soweit als möglich auf den Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen und die Abstellplätze mit wasserdurchlässigem Material auszubilden.
5. Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

Hinweise

als Anforderungen an einzelne Baugesuche:

1. 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, keine Teerprodukte usw.).

Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.
3. Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, daß keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt. Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in einen Schmutzwasser- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.
4. Hangdruckwasser ist direkt in den Ferneckertalbach abzuleiten.

Auf das Wasserbaumerkblatt wird verwiesen.

§ 14

Erdaushub

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 Lehmabbaugbiet der Fa. Winkler im Wald).

§ 15

Denkmalschutz

Hinweis:

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls

- bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten
- Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Gemeinde Malterdingen, den **28. April 1992**


.....
Mundinger
Bürgermeister

Mit Schreiben vom 04.05.1992
(eingegangen am 05.05.1992)
wurde der Bebauungsplan ange-
zeigt (§ 11 Abs. 1 BauGB).
Mit Verfügung des Landratsamtes
Emmendingen vom 01. Juni 1992
wurde keine Verletzung von
Rechtsvorschriften geltend ge-
macht (§ 11 Abs. 3 BauGB).




.....
Mücke

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen:

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung
78 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761/38 30 18
,den 28.04.1992

.....
Planer