

Fassung: Satzung mit 1. Änderung vom 18.01.2011



Gemeinde Malterdingen
Landkreis Emmendingen

**Bebauungsplan „Talmweg“ und
Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Talmweg“**

Textteil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Talmweg“

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.2 Aufschiebend bedingtes Baurecht in Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Nutzung des durch Planeintrag schraffierten Teilbereiches des Allgemeinen Wohngebietes zwischen der L 113 und den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB solange unzulässig, bis

1. der auf den Flurstücken Nr. 2858/1 und 2860/1 befindliche Fensterbaubetrieb seine gewerbliche Tätigkeit auf den genannten Flurstücken vollständig und endgültig eingestellt hat oder wenn der Bestandsschutz für diesen Betrieb auf sonstige Weise erloschen ist (Tatbestand 1) und
2. der Lärmschutzwall gemäß Festsetzung 1.18.1 auf der durch Planeintrag mit SM 2 bezeichneten Fläche realisiert ist (Tatbestand 2).

Mit dem Eintritt der beiden genannten Tatbestände 1 und 2 gelten die im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen.

~~1.1.3 Aufschiebend bedingtes Baurecht für das Allgemeine Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)~~

~~Die im Bebauungsplan festgesetzten Arten der baulichen Nutzung sind erst nach Abschluss der „Sanierung Hochwasserrückhaltebecken Fernecker Tal“ zulässig.~~

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl darf mit Garagen und Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 0,2 überschritten werden.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

(Siehe Planeintrag).

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum oberen Abschluss des Daches.

Die maximale Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist durch Planeintrag festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

1.3.1 Abweichende Bauweise (a)

Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

In der *abweichenden Bauweise a₁* sind Einzelhäuser bis zu einer Länge von höchstens 15 m zulässig.

In der *abweichenden Bauweise a₂* sind Einzelhäuser bis zu einer Länge von 15 m und Doppelhäuser bis zu einer Länge von höchstens 20 m zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenzen

(Siehe Planeintrag).

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1 Gebäudestellung

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist die Längsachse der Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 20 m² durch Planeintrag festgesetzt.

Die Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen gelten nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

1.6 Höchstmaße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.6.1 Größe der Wohnbaugrundstücke

Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf höchstens 600 m² betragen.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

1.7.1 Einschränkung

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einem Volumen von 40 m³ zulässig.

Auf den Teilflächen der Baugrundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und den (jeweiligen) straßenseitigen Baugrenzen (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf diesen Teilflächen nicht zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie der Versorgung des Baugebietes dienen.

1.7.2 Ausschluss

In Teilbereichen sind Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 0,5 m über der Oberkante Straßenrand nicht zulässig (siehe Planeintrag).

Ausnahmsweise können Verkehrsschilder, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und Ähnliches zugelassen werden, wenn sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken.

1.8 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

1.8.1 Einschränkung

Garagen sind nur innerhalb der ‚überbaubaren Grundstücksflächen‘ und der ‚Flächen für Garagen‘ zulässig. Tiefgaragen und Stellplätze sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur bis zur Flucht der hinteren Baugrenze, zulässig.

1.8.2 Zufahrten

Die Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke werden auf eine maximal zulässige Breite von insgesamt 6,0 m je Baugrundstück festgesetzt.

In Teilbereichen besteht ein Verbot von Ein- und Ausfahrten (siehe Planeintrag).

1.8.3 Ausschluss von Stellplätzen

In Teilbereichen sind Stellplätze nicht zulässig (siehe Planeintrag).

1.9 Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

1.10 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.10.1 Freihalteflächen

Auf den Freihalteflächen (siehe Planeintrag) sind Gebäude aller Art unzulässig. Sonstige bauliche Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Grundfläche 20 m² nicht überschreitet.

1.11 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.11.1 Straßenverkehrsflächen

Die Aufteilung der durch Planeintrag festgesetzten Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.

1.12 Versorgungsflächen

1.12.1 Trafostation

(Siehe Planeintrag).

1.13 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.13.1 Kinderspielplatz

Auf der öffentlichen Grünfläche „Kinderspielplatz“ sind nur solche untergeordnete bauliche Anlagen zulässig, die mit ihrer Zweckbestimmung vereinbar sind.

Die Fläche ist entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.13.2 Dammverteidigung

Auf der öffentlichen Grünfläche „Dammverteidigung“ sind nur solche untergeordnete bauliche Anlagen zulässig, die mit ihrer Zweckbestimmung vereinbar und wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

1.13.3 Gewässerrandstreifen

Auf der öffentlichen Grünfläche „Gewässerrandstreifen“ sind nur solche untergeordnete bauliche Anlagen zulässig, die mit ihrer Zweckbestimmung vereinbar und wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

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

1.14.1 Versiegelung Stellplätze

- Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- Bei öffentlichen Stellplätzen entlang von Erschließungsstraßen ist eine Befestigung nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

1.14.2 Straßenbeleuchtung

Als Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf-Hochdrucklampen oder deren Weiterentwicklung zu verwenden.

1.14.3 Dacheindeckung

Nicht zulässig sind nicht beschichtete oder in ähnlicher Weise behandelte Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei.

1.15 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Alle zu pflanzenden Bäume und Strauchpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

1.15.1 Kinderspielplatz

Im Bereich des Kinderspielplatzes sind mindestens 5 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (siehe Artenliste im Anhang). Der genaue Standort ist im Zuge der Spielplatzgestaltung festzulegen.

Die Pflanzung giftiger Gehölze ist nicht zulässig.

1.15.2 Begrünung Baugrundstücke

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum, gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Die Anpflanzung ist vom Grundstückseigentümer vorzunehmen. Der Standort ist innerhalb der Grundstücke frei wählbar. Abgänge sind an gleicher Stelle nachzupflanzen.

1.15.3 Straßenbäume

In der Planstraße A sind insgesamt 12 hochstämmige Laubbäume (siehe Pflanzenliste im Anhang) zu pflanzen.

Aus gestalterischen Gründen sind in den einzelnen Straßen Bäume der gleichen Art zu verwenden. Die Baumstandorte sind offen zu gestalten und mit Bodendeckern und/oder Stauden zu bepflanzen. Der genaue Standort wird im Zuge der Ausführung festgelegt.

1.15.4 Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad sind als Gründach auszubilden. Die Eingrünung hat durch Aussaat einer Gras-Kräuter- oder Sedum-Sprossen-Ansaat auf einer mindestens 8 cm starken Substratschicht zu erfolgen.

1.15.5 Fassadenbegrünung

Geschlossene Wandflächen von mehr als 10 m Länge und mehr als 2,5 m Höhe sind durch Kletterpflanzen oder bepflanzte Rankgerüste gemäß Pflanzenliste zu begrünen.

Außenwände von Garagen oder Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen (siehe Pflanzenliste im Anhang).

1.15.6 Einschränkung

In Teilbereichen sind Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,5 m über Fahrbahnrand nicht zulässig (siehe Planeintrag).

1.16 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen nach den Festsetzungen Ziffer 1.15.1 und 1.15.3 werden den Grundstücksflächen für die festgesetzten öffentlichen Straßen im Plangebiet (Planstraßen A, B, C, D und E) zugeordnet. Die übrigen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

Bei den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Malterdingen mit der Bezeichnung:

Wiederherstellung von mit Gräben durchzogenem Grünland im Gewinn Stöck.

Diese Ausgleichsmaßnahmen mit zugehöriger Fläche sind im Umweltbericht im Einzelnen beschrieben.

1.17 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.17.1 Schallschutzmaßnahme SM 1 – Errichtung eines Lärmschutzwalls

Auf der durch Planeintrag mit SM 1 bezeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m über der Straßenoberkante der L 113 zu errichten und dauerhaft zu sichern.

1.17.2 Schallschutzmaßnahmen SM 5A und SM 5B – Anforderungen an die Gestaltung der Außenbauteile und Einbau von Lüftern (passiver Schallschutz/baulicher Schallschutz)

Innerhalb der durch Planeintrag mit SM 5A und SM 5B bezeichneten Fläche sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle zugeordneten Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise‘ vom November 1989 (Beuth-Verlag) auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau Hochbau – Anforderungen und Nachweise‘ vom November 1989 (Beuth-Verlag) nachzuweisen.

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen SM	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 i. V. m. Tabelle 9 erf. R _{w,res} in dB	
			Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume ¹⁾ und Ähnliches
SM 5A	III	61 bis 65	35	30
SM 5B	IV	66 bis 70	40	35

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Tabelle 1 - Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau Hochbau – Anforderungen und Nachweise‘ vom November 1989 (Beuth-Verlag) reduziert werden.

In Gebäuden auf den durch Planeintrag mit SM 5A und SM 5B bezeichneten Flächen sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau Hochbau – Anforderungen und Nachweise‘ vom November 1989 (Beuth-Verlag) fensterunabhängige, schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen.

1.17.3 Schallschutzmaßnahme SM 6 – Orientierung von Außenwohnbereichen

Innerhalb der durch Planeintrag mit SM 6 bezeichneten Fläche sind keine unmittelbar zur L 113 orientierten Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Balkone, Wohngärten zulässig.

1.18 Befristet bedingte Festsetzungen für Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

1.18.1 Schallschutzmaßnahme SM 2 – Errichtung einer Lärmschutzwand

Auf der durch Planeintrag mit SM 2 bezeichneten Linie ist für die Dauer bis zu dem Eintritt des unter Festsetzung 1.1.2 genannten Tatbestandes 1 eine Lärmschutzwand zu errichten.

Insofern Teile dieser Lärmschutzwand durch eine Gebäudefassade ersetzt werden, ist die Lärmschutzwand als Verlängerung der Gebäudefassade zu realisieren und an diese fugendicht anzuschließen. Die Schalldämmung der Lärmschutzwand und ihrer Anschlüsse an andere Bauteile muss die Anforderungen der Klasse B3 nach ZTV-LSW 06, Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straße Ausgabe 2006 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) entsprechend einer Schalldämmung von > 24 dB erfüllen. Die Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von 5,5 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe des künftigen Gebäudes zu errichten. Nach Eintreten des unter der Festsetzung 1.1.2 genannten Tatbestandes 1, kann auf diese schalltechnische Maßnahme verzichtet werden.

1.18.2 Schallschutzmaßnahme SM 3 – Grundrissorientierung

Innerhalb der durch Planeintrag mit SM 3 bezeichneten Flächen sind für die Dauer bis zu dem Eintritt der unter der Festsetzung 1.1.2 genannten Tatbestandes 1, in Richtung der L 113 an den Nordwestfassaden von baulichen Anlagen, keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau Hochbau – Anforderungen und Nachweise‘ vom November 1989 (Beuth-Verlag), wie z. B. Wohn-, Ess-, Kinder-, Schlafzimmern, Wohnküchen oder Wohndielen, zulässig. Nach Eintreten des unter der Festsetzung 1.1.2 genannten Tatbestandes 1, kann auf diese schalltechnische Maßnahme verzichtet werden.

1.18.3 Schallschutzmaßnahme SM 4 – Einschränkung der Nutzung in Gebäuden oberhalb des 1. OG

Innerhalb der durch Planeintrag mit SM 4 bezeichneten Fläche sind für die Dauer bis zu dem Eintritt des unter der Festsetzung 1.1.2 genannten Tatbestandes 1, in baulichen Anlagen ab einer Höhe von 5,5 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe, keine Aufenthaltsräume nach DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau Hochbau – Anforderungen und Nachweise‘ vom November 1989 (Beuth-Verlag), wie z. B. Wohn-, Ess-, Kinder-, Schlafzimmern, Wohnküchen oder Wohndielen, zulässig. Nach Eintreten des unter der Festsetzung 1.1.2 genannten Tatbestandes 1, kann auf diese schalltechnische Maßnahme verzichtet werden.

1.19 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.19.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Soweit die Planzeichnung keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,5 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,25 m - Tiefe 0,4 m) für die Straße ein.

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Talmweg“

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Gebäudehöhen

In Abhängigkeit von der Dachform gelten für die Wandhöhe (WH) von Gebäuden folgende Höchstmaße in Metern über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemäß Festsetzung 1.2.3:

Satteldach (SD) mit 30 bis 40 Grad	Wandhöhe	4,50 m
Zeltdach (ZD), Walmdach (WD) mit 20 bis 25 Grad	Wandhöhe	6,50 m

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, **gemessen in der Gebäudemitte**.

2.1.2 Außenwände

Die Außenwände sind nach Abzug der Fensterflächen zu mindestens 80 % mit mineralischem Putz oder Holz auszuführen. Glänzende Materialien (z. B. Fliesen, Kunststoffe, Metalle) oder ähnliche Plattenmaterialien sind mit Ausnahme von Photovoltaik- oder sonstigen Absorberanlagen nicht zulässig.

2.1.3 Dachgestaltung

2.1.3.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig ist die Ausbildung des Daches als symmetrisches Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 30 bis 40 Grad, **oder** als Zeltdach (ZD) **oder als Walmdach (WD)** mit einer Dachneigung von 20 bis 25 Grad.

2.1.3.2 Dacheindeckung

Für die Dachdeckung sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Farben zulässig. Glasierte Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.

Gemäß Festsetzung 1.14.3 nicht zulässig sind nicht beschichtete oder in ähnlicher Weise behandelte Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei.

Von den Bauvorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

2.1.3.3 Firstrichtung

Firstrichtung und Gebäudelängsrichtung gemäß Festsetzung 1.5.1 müssen identisch sein. Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirste von Zwerchhäusern, können von der Hauptgebäuderichtung abweichen.

2.1.3.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten im Sinne dieser Bauvorschrift sind auch Dacheinschnitte.

Dachaufbauten dürfen je Gebäudeseite und Geschoss eine Gesamtlänge von nicht mehr als 50 % der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen.

Dachaufbauten müssen vom Ortgang, First (vertikal gemessen), von anderen Bauteilen und Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Auf einer Dachseite sind nur Dachaufbauten gleichen Typs zulässig.

2.1.4 Garagen, Stellplätze mit Schutzdächern

Dächer von Garagen und Stellplätzen mit Schutzdächern (Carports) sind mit der Form, Neigung und Farbe des Hauptgebäudes oder mit Flachdach bis 7 Grad auszubilden. Flachdächer sind gemäß textlicher Festsetzung 1.15.4 zu begrünen.

2.1.5 Gestaltung von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern müssen Wandhöhe, Dachform und Firstrichtung einheitlich sein.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen, Automaten und Schaukästen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gemäß § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Sie sind an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.

Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Freiflächen

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

2.3.2 Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen sind ausschließlich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig bis zu einer Höhe von 0,5 m über der Oberkante Straßenrand.

Seitliche Einfriedungen sind als lebende Einfriedungen (z. B. Hecken) und/oder offene tote Einfriedungen (einzugrünende Knotengitterzäune oder Lattenzäune mit senkrechten oder waagrechten Strukturen) bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Geländeoberkante zulässig.

2.3.3 Standflächen für Müllbehälter

Standflächen für Müllbehälter sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Es wird die Verwendung von Arten gemäß Pflanzenliste Nr. 2 empfohlen. Anstelle von mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen.

2.3.4 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

Abgrabungen und Aufschüttungen sind in folgenden Fällen zulässig:

- zur Anpassung an die Verkehrsfläche und an die Nachbargrundstücke,
- zur Anlage einer Wohnterrasse bis maximal 3,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze,
- zur Errichtung von notwendigen Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m.

Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss mindestens 1,5 m betragen.

Stützmauern sind zu begrünen, in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen.

2.4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Wohngebäude ist eine Antenne oder Parabolanlage zulässig. Freistehende Antennenanlagen mit einer Eigenhöhe von mehr als 1,50 m über der Dachhaut sind unzulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.6 Anzahl notwendiger Stellplätze für Pkw (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 50 m² wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

2.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Regenwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.

2.7.1 Regenrückhaltung

Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem Volumen von 15 l/m² Dachfläche und einem Drosselabfluss von 0,5 l/s herzustellen.

3. Hinweise

3.1 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Emmendingen (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Ausubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.2 Denkmalschutz

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Das Regierungspräsidium ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

3.3 Baugrunduntersuchung

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung, zum Grundwasserstand und dergleichen) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Bodenschutz

Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung - wiederzuverwenden.

3.5 Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

3.6 Heizenergie

Die Gebäude können an die öffentliche Gasversorgung zu Heizzwecken angeschlossen werden.

3.7 Entwässerung

In Teilbereichen können die Kellergeschosse der Gebäude nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden. Werden Entwässerungsgegenstände installiert, ist eine Hebeanlage erforderlich.

3.8 Geotechnisches Gutachten

Für die Erschließung des Baugebietes „Talmweg“ wurde ein geotechnisches Gutachten durch die Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten, erstellt. Das Gutachten kann bei der Gemeinde Malterdingen eingesehen werden.

3.9 Bauen im Grundwasser

Die Benutzung eines Gewässers bedarf gemäß § 8 WHG der Erlaubnis oder der Bewilligung der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Emmendingen). Als Benutzungen gelten auch das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen oder Maßnahmen, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen.

Dies kann zur Folge haben, dass eine Unterkellerung nicht möglich ist.

Jeder Erdaufschluss, bei dem das Antreffen von Grundwasser zu erwarten ist (z.B. Bohrungen für Untergrunderkundungen, Baggerarbeiten bei denen Grundwasser freigelegt wird), muss gemäß § 35 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 37 des Wassergesetzes (WG) mindestens 1 Monat vorher beim Landratsamt Emmendingen angezeigt werden.

Malterdingen, den 04.05.2010

Lauf, den 04.05.2010 Kr/Zim-Ia

.....
Hartwig Bußhardt
Bürgermeister

ZiNK
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de
Planverfasser

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Malterdingen vom 04.05.2010 übereinstimmen.

Malterdingen, den 11.05.2010

.....
Hartwig Bußhardt
Bürgermeister

Pflanzenliste

I. Bäume

MITTELGROßE/GROßE BÄUME

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pl., in Sorten	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulenhainbuche
Fraxinus excelsior ‚Westhof's Glorie‘	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata ‚Erecta‘	Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silberlinde

KLEINE BÄUME

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides, in Sorten	Spitzahorn
Pyrus communis ‚Chanticleer‘	Stadtbirne

OBSTBÄUME

Als Obstbäume sind nur Hochstämme lokaltypischer Sorten zu verwenden.

Apfel:	Bohnapfel, Brettacher, Boskopp, Goldparmäne, Jakob Fischer
Birne:	Conference, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Oberösterreichische Weinbirne
Pflaumen und Zwetschgen:	Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Nancymirabelle
Kirsche:	Burlat, Hedelfinger Riesenkirsche, Große schwarze Knorpel, Frühe rote Meckenheimer, Dolleseppler

II. Sträucher

HEIMISCHE STRÄUCHER UND BÄUME

Alnus glutinosa	Erle
Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Gem. Schneeball

III. Kletterpflanzen

Clematis – Sorten	Waldrebe
Hedera helix *	Efeu
Lonicera – Sorten	Geißblatt
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus – Sorten	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinensis *	Glyzine

* giftige Gehölze