

Bebauungsvorschriften*mit 1. Änderung*

Fertigung: 1

Anlage: 2

Blatt: 1-6

zum Bebauungsplan "Buchenweg" der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen)

§ 1Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt

"Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO

§ 2Gliederung und Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet:

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

§ 3Neben- und Versorgungsanlagen

Für Neben- und Versorgungsanlagen gilt § 14 BauNVO.

§ 4Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a) der maximalen 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 1).

5. Als Dachform für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit symmetrischer Neigung, jedoch auch als einhüftige Dächer zulässig. Die Dachneigung für die Hauptgebäude ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung die gleiche sein. Bei Nebengebäuden sind ebenfalls Satteldächer vorgeschrieben. Pultdächer können je nach Anbausituation ausnahmsweise zugelassen werden.

Gem. § 10 Abs. 1 BauGB
durch Satzungsbeschluss vom
13.12.2000 geändert.



Für die Reihenhäuser im Bereich der 1. Änderung sind auch Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen an der Westgrenze bzw. im westlichen Teil der jeweils überbaubaren Flächen im Bereich der 1. Änderung sind Satteldächer untersagt und nur Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Dachneigung bei Nebengebäuden und Garagen darf zwischen 25 ° und 30 ° betragen.

Die Traufe der grenzständigen Nebengebäude auf den Doppelhausgrundstücken muß parallel zur Grundstücksgrenze sein.

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, nichtglänzendes 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 entlang dem Buchenweg dürfen mit einer Einfriedigung von bis zu 1,60 m Höhe versehen werden. Die Verwendung von Stacheldraht bei der Einfriedigung ist unzulässig (siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung, § 10Bebauungsvorschriften!).

§ 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 beim Geschoßwohnbau-Bereich zugelassen werden, wenn nicht erhebliche Veränderungen im Gelände für die Zufahrt vorgenommen werden müssen und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
3. Garagen aus Profilblech, Wellkunststoffplatten und Asbestzement sind nicht zulässig.
4. Aneinandergebaute Garagen sind in Material, Dachneigung und Höhe aufeinander abzustimmen.

§ 10Festsetzung zur Grünordnung nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 Buchst. a + b BauGB

Zur Sicherung des dörflichen Charakters dürfen nur einheimische Sträucher, Feldgehölze und Bäume gepflanzt werden. Auf den Grundstücken Plan-Nr. 9 bis 11, 13 - 15 und 17 - 19 ist jeweils ein Hochstamm-Halbstamm gemäß Definition im Zeichnerischen Teil zu pflanzen.

Festsetzungen für die Grundstückseinfriedung auf der Ostseite, entlang des Buchenweges

A) 3 Varianten

1. Berankte Wände mit max. 1,60 m Höhe über OK Buchenweg, mindestens 1,5 m hinter Randstein Straße versetzt.
Der Zwischenraum zwischen Wand und Straße ist mit niederen Gehölzen oder Stauden bepflanzen.
2. Geschnittene immergrüne Laubhecke max. 1,60 m Höhe über OK Straße. Der Abstand der Hecke (Stammitte) zur Grundstücksgrenze muß mindestens 0,50 m betragen.
3. Stufenförmig aufgebaute freiwachsende Hecke

B) Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist auszuschließen, Ausnahmen können Nadelgehölze im Innenbereich der Grundstücke sein, sofern sie nicht über 2 m Größe erreichen.

§ 11Elektroversorgung

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.

§ 12Wasserwirtschaft

1. Die Gründungssohle der Gebäude muß über dem höchsten Grundwasserstand liegen. Dies ist im Bauantrag nachzuweisen.
2. Hinweis: Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem durch Anschluß an die bestehende Abwasserbeseitigungsanlage.
3. Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist soweit als möglich auf den Grund-

stücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen und die Abstellplätze mit wasserdurchlässigem Material auszubilden.

4. Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.
5. Hinweise zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser:
(siehe auch Anlage 8: Arbeitsblatt A 138 des WBA)
 1. Regenwasser von Dachflächen ist im Bereich des Grundstücks breitflächig über eine belebte Bodenschicht soweit wie möglich zu versickern, jedoch so, daß hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.
Hierzu sind auf dem Grundstück Versickerungsmulden gemäß dem Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung ATV A 138 Bild 3, anzulegen und zu bemessen.
 2. Punktuelle bzw. linienförmige Versickerungen, wie Sickerschächte oder -drainagen, sind nicht zugelassen.
 3. Die Mulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen.
 4. Die Mulden sind so anzulegen, daß diese bei Starkregen in das angrenzende Gelände oder auch in die öffentliche Kanalisation überlaufen, sofern Dritte hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Die Mulden können entweder parallel der Grenze zum Nachbargrundstück oder auch zur Straße angelegt werden. Jede Einbeziehung in die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke ist erlaubt und gewollt, wenn die vorstehenden Anforderungen eingehalten werden.
 5. Alternativ zu den Rasenmulden ist auch eine Einleitung des Regenwassers in Biotop-Teichanlagen zulässig. Diese sind entsprechend der beiliegenden Prinzipskizze anzulegen. Im Bereich des Dauerstaus ist eine Abdichtung erforderlich.
 6. Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden zu versehen. Die Herstellung dieser Flächen soll soweit als möglich aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, großfügiges Pflaster mit Rasenfuge, Forstmischung usw.) erfolgen. Siehe hierzu Bild 2 des ATV Arbeitsblattes A 138. Das Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.
 7. Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde anzuwenden.
Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 ist zu beachten. Siehe auch Anlage 10.

§ 13

Erdaushub

Der Baugrubenaushub muß, soweit möglich, auf den Baugrundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden. Entlang des Buchenweges sind die Grundstücke auf Straßenniveau aufzufüllen. 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).

Gem. § 10 Abs. 1
BauGB durch
Satzungsbe-
schluss vom
13.12.2000 geän-
dert.



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

§ 14

Bodenschutz (Hinweise)

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seine Funktionen zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Danach ist nach § 4 bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

1. Allgemeine Bestimmungen
 - 1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Deshalb sollte unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen vermieden werden.
 - 1.2 Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen.
 - 1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.
 - 1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
 - 1.5 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald / Emmendingen / Umweltschutzamt Freiburg) zu melden.
2. Bestimmungen zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden
 - 2.1 Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Oberboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
 - 2.2 Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind innerhalb des Baufeldes Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

§ 15

Lärmschutz

(siehe auch beigefügtes Gutachten des Ingenieurbüros für Schall- und Wärmeschutz Dipl. Ing. Wolfgang Rinke, in Reute, ISW Nr. 1319/590 vom 17.3.1995).

1. Die westliche Schall-Abschirmung im Bereich der Doppelhäuser soll, wie vorgesehen, in Kombination von Garagen bzw. Nebengebäuden und Einfriedigungsmauern zu errichten. Falls die Garage nicht an dem vorgesehenen Standort errichtet wird, muß im rückwärtigen Bereich des Grundstückes eine durchgehende Grundstücksmauer errichtet werden. Die Mindesthöhe der Schallschutzmauer (Einfriedigungsmauer) beträgt 2,50 m.
2. Darüber hinaus ist die Einhaltung der Immissions-Richtwerte durch entsprechende Grundriß-Gestaltung und Ausbildung der Außenbauteile der Gebäude zu gewährleisten ("passiver Lärmschutz").

§ 16

Denkmalschutz

Hinweis:

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

Gemeinde Malterdingen, den 27. Juni 1995

Bylhardt
.....
Bußhardt, Bürgermeister



Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen

,den 27.6.1995

[Signature]
.....
Planer

Mit Schreiben vom 08.08.1995 (eingegangen am 09.08.95) wurde die Satzung angezeigt (§ 11 Abs. 1 BauGB).
Mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen vom 25.10.1995 wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB).

[Signature]
.....
Dr. Stratz

