

Fertigung : 1  
 Anlage: 2  
 Blatt: 1 - 7

## **Bebauungsvorschriften**

zum Bebauungsplan "Malterdingen – West" – Restgebiet der Gemeinde Malterdingen, Landkreis Emmendingen

in der **Fassung der 1. Änderung vom 25. April 2006**

### A Planungsrechtliche Vorschriften nach BauGB und BauNVO

#### § 1

##### Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

#### § 2

##### Gliederung

#### 1. Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

- a) Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO wird die Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen.
- b) Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen:

- Nr. 1 "Betriebe des Beherbergungsgewerbes"
- Nr. 3 "Anlagen für Verwaltungen"
- Nr. 4 "Gartenbaubetriebe"
- Nr. 5 "Tankstellen"

#### 2. Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

- a) Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden die in Nr. 3 aufgeführten "Anlagen für sportliche Zwecke" ausgeschlossen.
- b) von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen:

- Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“
- Nr. 5 „Tankstellen“

#### § 3

##### Neben- und Versorgungsanlagen

Für Neben- und Versorgungsanlagen im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) gilt § 14 BauNVO. Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind nur Garagen und verkehrsfreie Vorhaben nach § 50 LBO zulässig. Ausgenommen sind hiervon die „von Bebauung freizuhaltenen Flächen“.

## § 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 Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 3).
3. Die Zahl der Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) teilweise als zwingend festgesetzt. Die Gebäude dürfen auch nach der Talseite nur zweigeschossig in Erscheinung treten. Ausnahmen sind nicht gestattet. Bei der eingeschossigen Bebauung ist zusätzlich ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum dann zulässig, wenn die anderen Festsetzungen eingehalten werden (z.B. Trauf- und Firsthöhe).
4. Hinweis: Ob in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen oder bergseitig eingeschossig mit talseitig ausgebautem Untergeschoss errichtet werden muss, richtet sich nach den gegebenen Geländebeziehungen. Die endgültige Entscheidung trifft nach Vorlage ausführlicher Geländeschnitte, gegebenenfalls nach Aufstellung eines Schauerüstes, die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
5. In den angegebenen Geschosshöhen sind die nach § 2 Abs. 6 der LBO als Vollgeschosse anzurechnenden Untergeschosse bereits einbezogen.
6. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die gesamte Grundstücksfläche angesetzt (incl. der teilweise festgesetzten privaten Grünfläche).
7. Die maximale Sockelhöhe (OK eingeebnetes Gelände – OK Rohfußboden EG) beträgt
  - a) bergseitig bei der Hangbebauung: 0,30 m
  - b) im ebenen Gelände: 0,90 m
8. Die Traufhöhe (OK eingeebnetes Gelände – Schnittpunkt Außenseite Wand mit Unterkante Dachhaut darf
  - a) bei der zweigeschossigen und talseitig zweigeschossig in Erscheinung tretenden Bebauung maximal 6,50 m,
  - b) bei der eingeschossigen Bebauung maximal 4,50 m,
  - c) bei Nebengebäuden und Garagen darf die maximale Traufhöhe 3,50 m betragen.  
Hinweis: Für Grenzgaragen gelten die Festsetzungen der LBO.
  - d) Im Geltungsbereich der 1. Änderung (vorhabenbezogener Teilbereich) beträgt die maximal zulässige Traufhöhe für die Grundstücke Plan-Nr. 1 bis 3 194,00 m ü. NN und für die Grundstücke Plan-Nr. 4 bis 6 195,00 m ü. NN. Bergseitig kann ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe um bis zu 1,70 m zugelassen werden (siehe auch Anlage 10 – Schnitte I–I und II–II).
9. Die maximale Firsthöhe beträgt
  - a) bei der eingeschossigen Bebauung m (Abstand OK Rohdecke über EG – Schnittpunkt UK Sparren im First) 5,50 m
  - b) bei der zweigeschossigen und zwingend zweigeschossigen Bebauung (Abstand OK Rohdecke über OG – Schnittpunkt UK Sparren im First) 5,50 m

- c) bei der zweigeschossigen Bebauung (WA 1)  
(Abstand OK Rohdecke über OG – Schnittpunkt  
UK Sparren im First) 4,70 m

- d) Im Geltungsbereich der 1. Änderung (vorhabenbezogener Teilbereich) beträgt die maximal zulässige Firsthöhe für die Grundstücke Plan-Nr. 1 bis 3 197,50 m ü. NN und für die Grundstücke Plan-Nr. 4 bis 6 198,50 m ü. NN.

## § 5

### Bauweisen und Stellung der Gebäude

1. Als Bauweise wird im "Zeichnerischen Teil" überwiegend die "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, die beim allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) auf Einzelhäuser und im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) auf überwiegend Einzelhäuser, Doppelhäuser und Einzel- und Doppelhäuser eingeschränkt wird.
2. Für die Grundstücke Flst.Nr. 6267, 6267/1 und Plan-Nr. 1 im Geltungsbereich der 1. Änderung (vorhabenbezogener Teilbereich) wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende (besondere) Bauweise b 1 festgesetzt – diese entspricht der offenen Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung.
3. Für die Grundstücke Flst.Nr. 6278 und 6278/1 wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende (besondere) Bauweise b 2 festgesetzt – diese entspricht der offenen Bauweise mit Unterschreitung des Mindestgrenzabstandes.
4. Für die Grundstücke Flst.Nr. 6339 und 6340 wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende (besondere) Bauweise festgesetzt – diese entspricht der offenen Bauweise mit Unterschreitung des Mindestgrenzabstandes und keiner Baulängenbegrenzung.
5. Für die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist der Eintrag im "Zeichnerischen Teil" maßgebend.
6. Nebengebäude und Garagen sollen in der Regel die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung erhalten. In begründeten Ausnahmefällen kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Baupolizeibehörde eine andere Stellung gestattet werden.
7. Stellplätze sind, sofern der Bebauungsplan keine anderweitigen Regelungen trifft (z.B. von Bebauung freizuhaltende Fläche, Pflanzbindung), auf dem gesamten Grundstück zulässig.

## § 6

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Einzeichnung im Bebauungsplan.

## § 7

### Grünplanung

1. Im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes werden teilweise vordere Bereiche der Grundstücke entlang der L 113 (Hauptstraße) und im rückwärtigen Bereich bei der Gartenstraße nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als "Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, mit der Nutzung Hausgarten" festgesetzt.
2. Im "Zeichnerische Teil" des Bebauungsplanes erfolgen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Pflanzgebote.
3. Im "Zeichnerische Teil" des Bebauungsplanes erfolgen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB Pflanzbindungen.

4. Im Baugebiet sind nur standortgerechte und heimische Laubbäume und Sträucher zulässig. Nadelgehölze werden ausgeschlossen.

## § 8

### Festsetzungen zum Schutz gegen Lärmimmissionen B 3

Für die Grundstücke Flst.Nr. 6280/1 bis 6280/3 und 6297 wird entlang der B 3 (siehe Eintrag im Zeichnerischen Teil) die Errichtung eines Lärmschutzwalles festgesetzt. Der Lärmschutzwall muss mindestens 2,00 m (über OK vorhandenes Gelände) hoch sein.

## **B Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

### § 9

1. Als Dachform für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit symmetrischer Neigung 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.
2. Dachgaupen sind allgemein zulässig und dürfen pro Hausseite eine Gesamtlänge von 1/3 der Länge des Gebäudes nicht überschreiten.
3. Für die Dachdeckung ist kleinformatiges rotes bis rotbraunes, nichtglänzendes Material zu verwenden. Ausnahmsweise können Teilflächen in durchsichtiger Gestaltung zugelassen werden (z.B. Überdachungen, Wintergärten).
4. Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Gestaltung aufeinander abzustimmen.
5. Bei den Garagen und eingeschossigen Anbauten soll die Dachneigung 0 – 15 ° betragen oder der des Hauptgebäudes entsprechen. Zusammenhängend erstellte Garagen und Nebengebäude müssen jedoch gleiche Dachneigung erhalten.
6. Bei untergeordneten Bauteilen können Abweichungen bezüglich Dachform und Dachneigung zugelassen werden.

### § 10

#### Nebengebäude, Garagen und Zufahrten

1. 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.
2. Garagen aus Profilblech, Wellkunststoffplatten und Asbestzement sind nicht zulässig.
3. Aneinander gebaute Garagen sind in Material, Dachneigung und Höhe aufeinander abzustimmen.
4. Zufahrten, Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material (z.B. Rasengittersteine, großfugige Pflasterung) anzulegen.

### § 11

### Einfriedungen

1. Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind bei talseitig gelegenen Grundstücken Sockel bis zu 20 cm Höhe aus Naturstein oder Beton mit Naturholzzaun oder Eisenrahmen mit quadratischem Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf das Maß von 1,00 m Höhe gemessen ab Gehwegunterkante, bzw. Fahrbahnunterkante, wo kein Gehweg vorhanden ist, nicht überschreiten.

Die bergseitig gelegenen Grundstücke mit Stütz- oder Sockelmauer dürfen keine weiteren Einfriedungen nach der Straße erhalten. Das Grundstück soll durch Strauchwerk abgepflanzt werden.

2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.
3. Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Einfriedung und Bepflanzung eine Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschreiten.

### § 12

### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen die gegebenen Geländebeziehungen nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

## **C Hinweise**

### § 13

### Hinweise zur Wasserwirtschaft

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 – soweit nicht versickerbar – in den Regenwasserkanal abzuleiten.

2. Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser:  
(siehe auch Anlage Nr. 8: Arbeitsblatt A 138)
- 2.1 Regenwasser von Dachflächen ist im Bereich des Grundstücks breitflächig über eine belebte Bodenschicht soweit wie möglich zu versickern, jedoch so, dass hierdurch keine Beeinträchtigung 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.

- 2.2 Punktuelle bzw. Linienförmige Versickerungen, wie Sickerschächte oder -drainagen, sind nicht zugelassen.
- 2.3 Die Mulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen.

- 2.4 Die Mulden sind so anzulegen, dass diese bei Starkregen in die öffentliche Kanalisation oder auch das angrenzende Gelände überlaufen, sofern Dritte hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Jede Einbeziehung in die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke ist erlaubt und gewollt, wenn die vorstehenden Anforderungen eingehalten werden.
- 2.5 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.
3. Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (HAusanschlussleitung) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Stadt/Gemeinde bzw. Einen von der Stadt/Gemeinde zu bestimmenden Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Stadt/Gemeinde ist anzufertigen.
4. Der Nachweis der Dichtigkeit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.
5. In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach den jeweiligen Bestimmungen der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.
6. Des weiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt/Gemeinde anzuwenden.
7. Bei dem vorgesehenen Einschnitt der Untergeschosse kleiner als 1,0 m in das vorhandene Gelände im Bereich der Talmulde ist nicht zu erwarten, dass das Grundwasser angeschnitten wird. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass bei den Bauvorhaben Hangdruckwasser oder Schichtenwasser angetroffen wird.  
  
Eine dauerhafte Ableitung von Hangdruckwasser oder Schichtenwasser über Drainagen oder ähnliche Einrichtungen kann nicht zugestimmt werden. Es ist Sache des jeweiligen Bauherrn, sein Anwesen auf andere geeignete Art und Weise – ggf. wasserdichte Wanne – gegen stauende Nässe zu schützen.
8. 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.

## § 14

### Hinweis zum Bodenschutz

1. Seitens des Bodenschutzes ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden zu achten. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.
2. Werden bei Aushubarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist das Landratsamt Emmendingen, Amt für Umweltschutz, – Technische Verwaltung – zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
3. Die Erdarbeiten sind nach Möglichkeit im Massenausgleich herzustellen. Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt.
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.

5. Für Auffüllung darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden, ausgenommen in Bereichen dauerhaft versiegelter Flächen darf als Auffüllmaterial auch aufbereiteter mineralischer oder bitumenhaltiger Straßenaufbruch als auch unbelastetes, mineralisches Abbruchmaterial verwendet werden. Das Auffüllmaterial hat den Anforderungen der VwV des Ministeriums für Umwelt zur Einführung der Informationsschrift zur Entsorgung von Erdaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt vom 13. Juli 1988 (GABl. S. 705) und den technischen Regeln der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen" zu entsprechen und die Unbedenklichkeit ist auf Anforderung des Umweltamtes zu bestätigen.
6. Überschüssiger Erdaushub ist ordnungsgemäß in genehmigten Auffüllungen einzubauen oder bei Baumaßnahmen in gleichwertigen Nutzungsbereichen wiederzuverwenden (Verbot der Verschlechterung). Es bleibt vorbehalten, eine Begründung für die Nichtverwertung von verwertbarem Material zu verlangen.
7. Über die Anlieferung des Auffüllmaterials ist seitens des Bauleiters eine Liste mit Angabe von Datum, Art des Materials (Bodenart und Beimengungen nach DIN 18915) menge, Herkunft und Transportunternehmen zu protokollieren und auf Verlangen dem Landratsamt vorzulegen.

## § 15

### Hinweis zum Denkmalschutz

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

## § 16

### Hinweis zur Elektroversorgung

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

## § 17

### Hinweis zum Gesundheitsschutz

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

---

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zu dem Bebauungsplan "Malterdingen-West – Restgebiet" in der Fassung der 1. Änderung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Malterdingen vom 25. April 2006 übereinstimmen.

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Malterdingen-West – Restgebiet" wurde am 4. Mai 2006 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Malterdingen ortsüblich bekanntgemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 4. Mai 2006 in Kraft getreten.

Malterdingen, den 10. Januar 2012

.....  
Bußhardt, Bürgermeister