

Gemeinde Malterdingen Bebauungsplan „Malterdingen West Teilbereich Haldenweg“ 5. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Bebauungsvorschriften

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416) mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst:

1. allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
2. Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
3. sonstiges Sondergebiet für betreutes Wohnen, Pflegeheim, Kindergarten und Kindertagesstätte nach § 11 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. Dorfgebiet (MD)

- a) Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO werden ausgeschlossen:
 - aus Nr. 7 "Anlagen für sportliche Zwecke"
 - aus Nr. 9 "Tankstellen"
- b) Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 werden ausgeschlossen.

4. Sonstiges Sondergebiet (SO) für betreutes Wohnen, Pflegeheim, Kindergarten und Kindertagesstätte

Im sonstigen Sondergebiet sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- a) Kindergarten
- b) Kindertagesstätte
- c) betreutes Wohnen
- d) Seniorenwohnanlage
- e) Pflegeheim
- f) Wohnungen für Pflegepersonal
- g) Wohnen
- h) Einrichtungen für Seniorenarbeit sowie Pflege im Sinne des SGB XI
- i) Gemeinschaftsräume für soziale und kulturelle Vereinigungen
- j) Cafeteria
- k) Nebenanlagen für die unter a) bis j) aufgelisteten Nutzungen.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1. Allgemeines Wohngebiet WA 1
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Garagen und verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO auf dem gesamten Grundstück, mit Ausnahme der von "Bebauung freizuhaltenden Flächen", allgemein zulässig.

2. Allgemeines Wohngebiet WA 2, Dorfgebiet MD und sonstiges Sondergebiet SO für betreutes Wohnen, Pflegeheim, Kindergarten und Kindertagesstätte

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Dorfgebiet MD sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO auf dem gesamten Grundstück, mit Ausnahme der von "Bebauung freizuhaltenen Flächen", allgemein zulässig. Für Nebenanlagen gilt § 14 BauNVO.

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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 1).
3. Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:
 - a) im allgemeinen Wohngebiet WA 1, Hanglage, als höchstzulässig
 - b) für Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und Dorfgebiet (MD) als zwingend
 - c) für Neben- und Betriebsgebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) und Dorfgebiet (MD) als höchstzulässig.
 - d) für ausnahmsweise zulässige Betriebsgebäude außerhalb der überbaubaren Fläche im Dorfgebiet (MD) als zwingend eingeschossig.
 - e) im sonstigen Sondergebiet (SO) für betreutes Wohnen, Pflegeheim, Kindergarten und Kindertagesstätte als höchstzulässig.
4. In den angegebenen Geschossezahlen sind die nach § 2 Abs. 6 der LBO als Vollgeschosse anzurechnenden Untergeschosse bereits einbezogen.
5. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die gesamte Grundstücksfläche angesetzt (incl. der teilweise festgesetzten privaten Grünfläche).
6. Die maximale Sockelhöhe (OK eingeebnetes Gelände – OK Rohfußboden EG) beträgt mit Ausnahme der Grundstücke Flst. Nr. 5579 (südlicher Teil), 5636/2 und 5762 und dem allgemeinen Wohngebiet WA 3:
 - a) bergseitig bei der Hangbebauung: 0,30 m
 - b) im ebenen Gelände: 0,90 m

Für die Grundstücke Flst.Nr. 5579 (südlicher Teil), 5636/2 und 5762 wird eine Sockelhöhe über NN (+/- 0,20 m) festgesetzt, gemessen OK Rohfußboden EG. Diese Sockelhöhenfestsetzung erfolgt in den Schnitten I-I bis III-III.

Im sonstigen Sondergebiet (SO) für betreutes Wohnen, Pflegeheim, Kindergarten und Kindertagesstätte beträgt die maximal zulässige Sockelhöhe 187,50 m ü.NN.
7. Die maximale Traufhöhe beträgt:
 - a) Die Traufhöhe (OK eingeebnetes Gelände – Schnittpunkt Außenseite Wand mit Unterkante Dachhaut darf bei der zweigeschossigen und talseitig zweigeschossig in

Erscheinung tretenden Bebauung maximal 7,50 m betragen. Bei Nebengebäuden und Garagen darf die maximale Traufhöhe 3,50 m betragen.

- b) Bei Gebäuden in Hanglage, wo berg- und talseitig unterschiedliche Traufhöhen entstehen, darf die mittlere Traufhöhe (Mittelwert von bergseitiger und talseitiger Traufhöhe) diesen vorgeschriebenen Wert nicht überschreiten.
 - c) Im sonstigen Sondergebiet (SO) für betreutes Wohnen, Pflegeheim, Kindergarten und Kindertagesstätte beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 197,50 m ü.NN. Für den Gebäudeteil „Treppenhaus“ beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 198,50 m ü.NN.
8. Die maximale Firsthöhe beträgt
- a) im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) 4,70 m
(Abstand OK Rohdecke über EG - Schnittpunkt UK Sparren im First bei der maximal zweigeschossigen Bebauung und Abstand OK Rohdecke über OG-Schnittpunkt UK Sparren im First bei der zwingend zweigeschossigen Bebauung)
 - b) im Dorfgebiet (MD) 5,30 m
(Abstand OK Rohdecke über OG - Schnittpunkt UK Sparren im First)
 - c) Im sonstigen Sondergebiet (SO) für betreutes Wohnen, Pflegeheim, Kindergarten und Kindertagesstätte beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 200,00 m ü.NN.

§ 5

Bauweisen und Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1. Als Bauweise wird im "Zeichnerischen Teil" die "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, die beim allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) auf Einzelhäuser und Doppelhäuser auf nur Einzelhäuser eingeschränkt wird.

Im sonstigen Sondergebiet (SO) für betreutes Wohnen, Pflegeheim, Kindergarten und Kindertagesstätte wird eine „abweichende Bauweise“ nach 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese entspricht im Prinzip der offenen Bauweise nach 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Einschränkung der Baukörperlänge auf 50,00 m.
2. Für die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist der Eintrag im "Zeichnerischen Teil" maßgebend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1. Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen für Hauptgebäude (Wohngebäude), von Baugrenzen und Baulinie für Garagen im sonstigen Sondergebiet (SO) und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Einzeichnung im Zeichnerischen Teil Bebauungsplan.
2. Betriebsgebäude sind im Dorfgebiet ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
3. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück, mit Ausnahme der von Bebauung freizuhaltenden Flächen, zulässig.

4. Im sonstigen Sondergebiet (SO) für betreutes Wohnen, Pflegeheim, Kindergarten und Kindertagesstätte ist ein zweigeschossiges Parkdeck zulässig.
5. Im sonstigen Sondergebiet (SO) für betreutes Wohnen, Pflegeheim, Kindergarten und Kindertagesstätte sind die Zufahrten im Zeichnerischen Teil festgesetzt.
6. Im Bereich des festgesetzten Sichtdreieckes bei der Einmündung der Straße Am Bienenberg in die Hauptstraße sind keine Nebengebäude und Garagen zulässig.

§ 7

Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a und b BauGB)

1. Im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes werden teilweise vordere Bereiche der Grundstücke entlang der L 113 (Hauptstraße) nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als "Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, mit der Nutzung private Grünfläche" festgesetzt. Nebenanlagen und Befestigungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.
2. Im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes werden teilweise rückwärtige Grundstücksbereiche nach § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB als "Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, mit der Nutzung private Grünfläche" festgesetzt. Nebenanlagen und Befestigungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.
3. Im "Zeichnerische Teil" des Bebauungsplanes erfolgen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB Pflanzbindungen von Bäumen.
4. Im Baugebiet sind nur standortgerechte und heimische Laubbäume und Sträucher zulässig. Nadelgehölze werden ausgeschlossen.
5. Werden auf dem Grundstück Flst.Nr. 384/1 die, durch „Pflanzerhalt“ festgesetzten Bäume im Rahmen von Baumaßnahmen gefällt, dann sind diese als gleichwertige Laubbäume auf dem Grundstück nachzupflanzen.

§ 7 a

Wurde im Rahmen der 4. Änderung gestrichen

§ 7 b

Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

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 sind die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Retentionszisterne bzw. eines nach unten abgedichteten Teiches mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorzusehen.
2. 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).
3. Diese Festsetzung gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der 4. Änderung. Für bereits baulich genutzte Grundstücke wird die Errichtung einer Retentionszisterne empfohlen.

§ 7 c

Artenschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im sonstigen Sondergebiet (SO) für betreutes Wohnen, Pflegeheim, Kindergarten und Kindertagesstätte sind folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen an den Gebäuden durchzuführen:

1. In Bezug auf den Star:
Herstellung von 16 Einflugöffnungen in hohen Gebäudeteile mittels „Niststein Typ 24“ (ggf. „auf Putz“), die Hälfte ggf. in anderer Ausführung und 5 Starenkästen an Gehölzen.
2. In Bezug auf den Haussperling:
Anbringen von 16 Sperlingskolonie-Häusern an geeigneten Gebäudeteilen (ggf. „auf Putz“)
3. In Bezug auf Mehlschwalben:
Anbringen von 16 Doppelnestern in der Nähe der vorhandenen Kolonie an den neuen Gebäuden; Alternativ: Bau eines Schwalbenturmes mit 16 Doppelnestern
4. Anbringung von 16 Fledermausflachkästen am Gebäude oder in die Gebäudehülle integriert z.B. verschiedene Produkte der Fa. Schwegler (alternativ: Einbau von entsprechenden individuell hergestellten Quartieren in die Gebäudehülle).
5. Halbhöhlen sind auf der Ostseite in Giebeln oder unter dem Trauf oder auch eingeputz in die Fassade anzubringen. Das gleiche gilt auch für Vollhöhlen. Die Mehlschwalben-Kunstnester müssen an einer hohen Fassade – vornehmlich ostseitig oder südseitig angebracht werden. Empfohlen wird zusätzlich in Verbindung damit die Anbringung von Kotbrettern. Dies gilt auch für Sperlinge.

§ 7 d

Artenschutz außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen durchzuführen:

Für Schleiereulen sind auf der Gemarkung Malterdingen zwei Kästen anzubringen. Geeignet wäre die Errichtung an einer oder in einer offenen Scheune mit Bezug zum Grünland.

B. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416) mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

§ 8

Gestaltung der Bauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1. Als Dachform für Hauptgebäude sind nur Satteldächer 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. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) müssen die Satteldächer eine symmetrische Neigung aufweisen.
2. Dachgaupen sind allgemein zulässig und dürfen pro Hausseite eine Gesamtlänge von 1/3 der Länge des Gebäudes nicht überschreiten. Die Überdachungen von Balkonen fallen nicht unter die Gaupenregelung.
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). Im sonstigen Sondergebiet (SO) für betreutes Wohnen, Pflegeheim, Kindergarten und Kindertagesstätte sind zusätzlich anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.
4. Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Gestaltung, insbesondere der Dächer, aufeinander abzustimmen.
5. Die zulässigen Dachneigungen der Gebäude sind im Bebauungsplan festgelegt. Bei Hausgruppen und Doppelhäusern im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) muss die Dachneigung stets die gleiche sein. Bei Gaupen und Widerkehren ist auch eine niedrigere Dachneigung zulässig, als im Zeichnerischen Teil für das Hauptgebäude festgesetzt ist.“
6. Bei Nebengebäuden, eingeschossigen Anbauten und Garagen ist eine Dachneigung von maximal 48 ° zulässig. Flachdachgaragen sind nur zulässig, wenn sie dauerhaft begrünt werden. Zusammenhängend erstellte Garagen und Nebengebäude müssen die gleiche Dachneigung erhalten.
7. Die Gebäude in Hanglage im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) dürfen talseitig nur zweigeschossig in Erscheinung treten.

§ 9

Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

1. Hinweis:
Nebengebäude und Garagen sollten in der Regel die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung erhalten.
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. Aneinandergebaute Garagen sind in Material, Dachneigung und Höhe aufeinander abzustimmen.
4. örtliche Bauvorschrift in der 4. Änderung gestrichen

§ 10

Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Einfriedung und Bepflanzung eine Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschreiten.

§ 10 a

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

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Die errechnete Zahl ist jeweils auf eine volle Zahl aufzurunden. Der Stellplatznachweis gilt für alle Wohngebäude/Wohnungen, die nach Inkrafttreten der 4. Änderung errichtet werden.

C. Hinweise

§ 11

Hinweis zum Erdaushub

Der Baugrubenaushub soll, soweit möglich, auf den Baugrundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden oder überschüssige Erdmassen müssen nachweislich anderweitig verwertet werden.

§ 12

Hinweise 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.

§ 13

Hinweise zum Grundwasserschutz

1. Es sollen keine Dränagen verlegt und kein Grundwasser abgeleitet werden.
2. 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 usw.).
3. Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial – kein Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken. Es dürfen keinerlei Abfälle in die Baugrube eingebracht werden.
4. Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser während der Bauzeit in die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, dass keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt. Das Einleiten von Grund- und Oberflächenwasser in einen Schmutzwasser- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.
5. Erkenntnisse über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen nicht vor. Der nächste amtliche Pegel liegt ca. 800 m entfernt. Es können keine gesicherten Werte zum mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) und zum Grundwasserhöchststand (HHW) angegeben werden. Die Grundwassersituation (MHW und HHW) ist durch ein hydrogeologisches Gutachten eines Ingenieurbüros bzw. durch Schürfgruben oder Probebohrungen zu ermitteln. Als Sondierung (ca. 200 östlich) ist bekannt, dass der Grundwasserhöchststand 0,5 m unter Geländeoberkante ansteht.
6. Gründungen unter MHW sind grundsätzlich unzulässig.

Eine Absenkung des Grundwasserspiegels stellt eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung dar, über welche die Wasserbehörde zu entscheiden hat.

Zur Beschreibung der Grundwasser- /Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Wir weisen darauf hin, dass für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse / Bohrungen die das Grundwasser erreichen ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist.

§ 14

Hinweise zur Abwasserbeseitigung

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.

2. Punktuelle bzw. linienförmige Versickerungen, wie Sickerschächte oder –drainagen, sind nicht zugelassen.
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.
4. Eine Dachbegrünung reduziert den Abflussbeiwert und damit das benötigte Retentionsvolumen je nach Begrünungsart um bis zu 70 %.
5. Auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW wird verwiesen.

§ 15

Hinweis zum Abfall

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.
2. Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG).

3. 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.
4. 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).
5. Anfallender Bauschutt (z.B. bei Erschließungsarbeiten) ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.
6. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.
7. Die beim Rückbau und Umbau von Gebäuden anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.
8. Der anfallende Erdaushub bei Erschließungs- und Baumaßnahmen sollte im Rahmen einer Abfallvermeidung als Erdmassenausgleich verwendet werden. Somit können weitere kostenintensive Entsorgungen vermieden werden und machen keinen weiteren Deponieraum für Erdaushub notwendig.
9. 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.
10. Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Verwertungsmöglichkeiten bestehen insbesondere im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke.“

§ 16

Hinweise zu Altlasten

Offenkundige Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen im Zuge der Bebauung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

§ 17

Hinweise zum Boden

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase sind technische Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ und Heft 10 des Umweltministeriums BW „Erhaltung von fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

Zusätzlich sind die Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

§ 18

Hinweise zum Baugrund

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. Nicht zur Lastenabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offen oder lehmverfüllte 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 Versickerungsgutachten empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

§ 19

Hinweise zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet

Nach § 78 Abs. 4 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.

Nach § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. Das Vorhaben
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

§ 20

Hinweis zu Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit

Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht im Bereich des Bebauungsplans bzw. einzelner Deckblätter eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQextrem). Aufgrund des verbleibenden Risikos ist das überplante Gebiet in den Hochwassergefahrenkarten entsprechend gekennzeichnet. Im Bebauungsplan sollte auf das verbleibende Risiko und evtl. Einschränkungen beim Versicherungsschutz hingewiesen werden.

§ 21

Hinweis zu Starkregenereignissen

Infolge von wild abfließenden Hangwassers/Sturzfluten bei Starkregenereignissen und auf eine hochwasser- bzw. starkregenangepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Kellerfenstern, Türen, etc.) wird hinzuweisen.

Gemeinde Malterdingen, den

.....
Bußhardt, Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen
Freier Stadtplaner Dipl.-Ing. Michael Dorer
Stadtstraße 43, 79104 Freiburg
Tel. 0761/2021592, E-Mail dorer-stadtplaner@t-online.de

, den 31.05.2022

.....
Dorer