

Gemeinde Malterdingen Bebauungsplan „Ortsmitte“

2. Änderung und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Bebauungsvorschriften

A Planungsrechtliche Festsetzungen

für den qualifizierten Teilbereich „Schulstraße – Kittelgasse“

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz 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 das Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20. März 2010 (GBl. S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch das 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 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

§ 1

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

Für den qualifizierten Teilbereich „Schulstraße – Kittelgasse“ wird „Dorfgebiet“ nach § 5 BauGB festgesetzt.

Das Dorfgebiet wird unterteilt in Dorfgebiet MD 1 und Dorfgebiet MD 2.

§ 2

Ausnahmen im Dorfgebiet

1. Von den zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO wird Nr. 9 (Tankstellen) ausgeschlossen.
2. Die nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 werden ausgeschlossen.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Für Neben- und Versorgungsanlagen 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) die Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO
2. Die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl erfolgen durch Eintrag im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes.
3. Die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) wird wie folgt festgesetzt:
 - a) Dorfgebiet MD 1: maximal 203,00 m ü.NN
 - b) Dorfgebiet MD 2: maximal 200,30 m ü.NN
4. Die maximale Firsthöhe (Oberkante Dachhaut im First) wird wie folgt festgesetzt:
 - a) Dorfgebiet MD 1: maximal 207,40 m ü.NN
 - b) Dorfgebiet MD 2: maximal 204,85 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 sich auf „nur Einzelhäuser“ beschränkt.
2. Für die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist der Eintrag im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes maßgebend.

§ 6

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

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im „Zeichnerischen Teil“ durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.
2. Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Anbauten und Bauteile auf einer Länge von maximal 5,00 m und einer Tiefe von maximal 1,50 m überschritten werden

§ 7

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Für Nebenanlagen gilt § 14 BauNVO.

§ 8

Garagen und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1. Oberirdische Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sind nicht festgesetzt.
2. Eine Tiefgarage ist zulässig. Die Zufahrt der Tiefgarage muss von der Kittelgasse aus erfolgen.
3. 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.

§ 9

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird wie folgt geregelt:

1. Im Dorfgebiet MD 1 ist je angefangener 80 m² Grundstücksfläche 1 Wohnung zulässig.
Hinweis: Danach sind in MD 1 maximal 6 Wohnungen möglich.
2. Im Dorfgebiet MD 2 ist je angefangener 130 m² Grundstücksfläche 1 Wohnung zulässig.
Hinweis: Danach sind in MD 2 maximal 8 Wohnungen möglich.

§ 10

Elektroversorgung

Das Niederspannungsnetz des Baugebietes ist als Kabelnetz vorgesehen.

Das Energieversorgungsunternehmen ist berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlusskabel auf die Grundstücke zu verlegen (Hinweis).

§ 11

Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Grundstücksentwässerung hat durch Anschluss an die Ortskanalisation zu erfolgen.

Im Interesse der Hochwassersicherheit ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Speicherzisterne zu sammeln. Die Speicherzisterne muss ein zwangsentleertes Retentionsvolumen von mindestens 3 m³ aufweisen. Der Drosselablauf und der Notüberlauf sind in die Regenwasserkanalisation bzw. unmittelbar in den Vorfluter einzuleiten. Bei Dachbegrünung halbiert sich das benötigte Retentionsvolumen. Die Vergrößerung der Zisterne zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

B. Örtliche Bauvorschriften für den qualifizierten Teilbereich „Schulstraße – Kittelgasse“

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

§ 12

Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1. Als Dachform für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit symmetrischer 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.

Die Dachneigung bei Nebengebäuden und Garagen darf zwischen 25 ° und 30 ° betragen. Ausnahmen nach oben sind bei Garagen dann zulässig, wenn sie mit den Hauptgebäuden unter ein Dach gezogen werden.

Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Diese sind dauerhaft zu begrünen.

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 braunes oder anthrazitfarbenes nichtglänzendes Material zu verwenden. Ausnahmsweise können Teilflächen in durchsichtiger Gestaltung zugelassen werden (z.B. Überdachungen, Wintergärten).
4. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend dem Bauantrag zu behandeln.
5. Dachabdeckungen aus unbeschichtetem Metall sind nicht zulässig.

§ 13

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

1. Garagen aus Profilblech und Wellkunststoffplatten sind nicht zulässig.
2. Aneinander gebaute Garagen sind in Material, Dachneigung und Höhe auf einander abzustimmen.
3. Zufahrten, Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material (z.B. Rasengittersteine, großfugiges Pflaster) anzulegen.

§ 14

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

1. Die maximale Einfriedungshöhe entlang den Erschließungsstraßen beträgt 0,80 m über Oberkante Fahrbahn.
2. Die Verwendung von Stacheldraht bei der Einfriedigung ist unzulässig.

§ 15

Erhöhte Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

C. Hinweise

für den qualifizierten Teilbereich „Schulstraße – Kittelgasse“

§ 16

Hinweise zum Bodenschutz

- 1 Allgemeine Bestimmungen
 - 1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Es sollte ein Massenausgleich innerhalb des Grundstücks angestrebt werden.
 - 1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
 - 1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
 - 1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
 - 1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
 - 1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
 - 1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
 - 1.8 Für Baumaßnahmen sollten Kettenfahrzeuge mit mindestens 60 cm breiten Ketten verwendet werden, um den Boden vor übermäßiger Verdichtung zu schützen.
 - 1.9 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.
 - 1.10 Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen. Zu Verminderung vermeidbarer Eingriffe in den Boden sollte auch die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung in Betracht gezogen werden. Bei entsprechender fachlicher Eignung kann diese Aufgabe von der Umweltbaubegleitung wahrgenommen werden.

- 2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden
- 2.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- 2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Rasenflächen und 40 cm bei Pflanzflächen nicht überschreiten.

§ 17

Hinweise zum Abfallrecht und zur Abfallwirtschaft

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. 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.
3. 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).
4. Anfallender Bauschutt 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.

5. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zu-lässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.
6. Die beim Rückbau der Gebäude anfallenden asbesthaltigen Abfälle (ev. anfallend ehem. Fensterbaufirma) sind als gefährlicher Zwangsabfall (Abfallschlüssel nach AVV 170605*) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.
7. 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: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.
8. Der anfallende Erdaushub bei Erschließungs- und Baumaßnahmen sollte im Rahmen einer Abfallvermeidung als Erdmassenausgleich verwendet werden. Dement-sprechend kann eine Erhöhung des geplanten Gebietes erfolgen. Somit können weitere kostenintensive Entsorgungen vermieden werden und machen keinen weiteren Deponieraum für Erdaushub notwendig.
9. Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans / im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen zur Vermeidung von Erdaushubabfällen zu berücksichtigen sind. So soll bspw. durch die Festlegung von geringeren Aushubtiefen bei gleichzeitig höher festgelegtem Geländeniveau ein Erdmassenausgleich vor Ort umgesetzt werden.

Fällt darüber hinaus Bodenaushub zur Entsorgung an, hat zuvor die Prüfung zu erfolgen, ob das Bodenmaterial verwertet werden kann. Verwertungsmöglichkeiten bestehen im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke.

Belastete bzw. unbrauchbare Böden sind von verwertbarem Boden zu trennen. Das Herstellen von Gemischen aus belastetem Erdaushub ist unzulässig.

§ 18

Hinweise zur Wasserwirtschaft

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

§ 19

Hinweise zu Regenwassernutzungsanlagen

1. Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (in Kraft getreten am 01.01.2003) der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) anzuführen.
2. 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.
3. Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach § 13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.
4. Für die Nutzung des Regenwassers zur Bewässerung oder als Brauchwasser müssen separate Zisternen errichtet werden. Die Retentionszisternen dürfen nicht zur Speicherung für Brauchwasser genutzt werden.

§ 20

Hinweis zu Altlasten

1. Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.
2. Jeder Erdaushub, 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. Bei Grundwasserkontakt ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

§ 21

Hinweise zur Geologie

1. Als Baugrund ist im Talbereich unter lokalen Auffüllungen mit Schwemmlehm, der einzelne setzungsempfindliche Einlagerungen erhalten kann, zu rechnen. Das Grundwasser kann bauwerksrelevant sein.
2. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden

objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Katasterwerk, eine Übersicht über den am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LRGB (<http://lrgb-bw.de>) entnommen werden.
4. Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet Holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Im tieferen Untergrund sind Gesteine des Muschelkalks zu erwarten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind aufgrund der im tieferen Untergrund anstehenden Gesteine des Muschelkalks nicht auszuschließen.
5. 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 Versickerungsgutachtens empfohlen.

§ 22

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 Leitungsräben 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 Gewässer- und Grundwasser-Verunreinigung 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 seitens der unteren Wasserbehörde nicht vor. Es können keine gesicherten Werte zum mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) und zum Grundwasserhöchststand (HHW) angegeben werden. Im Falle einer Unterkellerung ist die vorhandene Grundwassersituation (MHW und HHW) durch ein hydrogeologisches Gutachten eines Ingenieurbüros zu ermitteln. Gründungen unter MHW sind grundsätzlich unzulässig.

§ 23

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.

§ 24

Hinweise zum Gesundheitsschutz

Bei der Wohnbebauung sollte auf allergene Pflanzen (wie Hasel, Erle und Birke) und giftige Pflanzen verzichtet werden.

§ 25

Hinweis zu Hausanschlüssen

Die Wasseranschlüsse der Gebäude sollen auf der, zur Erschließungsstraße liegenden Gebäudeseite erfolgen, um die Wasserleitung auf kurzem und direktem Weg in das Gebäude verlegen zu können.

§ 26

Hinweise zum Starkregenereignis und zu starkregenangepasste Bauweise

Im Auftrag der Gemeinde Malterdingen werden derzeit Starkregengefahrenkarten im Rahmen des „Kommunalen Starkregenrisikomanagements“ erstellt. Nach dem ersten Grobmodell (siehe untenstehendem Screenshot) der Fa. Hydrotec befindet sich das Bebauungsplangebiet in einem Fließweg bei Starkregenereignissen. Wir empfehlen daher, auf die mögliche Überflutungsgefahr infolge wild abfließenden Hangwassers/Sturzfluten bei Starkregenereignissen und auf eine starkregenangepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Türen, erhöhtes Erdgeschoss, etc.) 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 16.11.2021

.....
Dorer