

Gemeinde Malterdingen

Fertigung: 1
Anlage: 2 b
Blatt: 1 - 11

Bebauungsvorschriften

**Zum Bebauungsplan „Ortsmitte“ der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen)
für die qualifizierten Teilbereiche „Boll“, „Schulstraße“ und „Fahnengasse“, mit örtlichen
Bauvorschriften**

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

Baugebiete

1. Für den Teilbereich „Boll“ wird „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Für die Teilbereiche „Schulstraße“ und „Fahnengasse“, wird „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO festgesetzt.

§ 2

Ausnahmen

1. Allgemeines Wohngebiet (Teilbereiche „Boll“)
 - a) Von den in § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden die in Nr. 3 aufgeführten „Anlagen für sportliche Zwecke“ ausgeschlossen.
 - b) Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden ausgeschlossen:

Nr. 1	„Betriebe des Beherbergungsgewerbes“
Nr. 2	„Sonstige nicht störende Betriebe“
Nr. 3	„Anlagen für Verwaltungen“
Nr. 4	„Gartenbaubetriebe“
Nr. 5	„Tankstellen“
2. Dorfgebiet (Teilbereiche „Schulstraße“ und „Fahnengasse“)
 - a) Von den zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO wird Nr. 9 (Tankstellen) ausgeschlossen.
 - b) Die nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 werden ausgeschlossen.

§ 3Neben- und Versorgungsanlagen

1. Teilbereich „Boll“

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig. Gartenhütten und Schöpfe sind außerhalb des Baufensters zulässig.

2. Teilbereiche „Schulstraße“ und „Fahngasse“,
Für Neben- und Versorgungsanlagen gilt § 14 BauNVO.§ 4Zulässiges 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) | 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. Zusätzlich zu der im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum dann zulässig, wenn die anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

4. Bei den Grundstücken Flst. Nr. 418/1, 418/3 und 418/4 im Teilbereich „Boll“ bezieht sich die Ermittlung der Grundflächenzahl nicht auf die gesamte Grundstücksfläche, sondern nur auf die dargestellte Baufläche – ohne den Böschungsbereich (private Grünfläche).

5. Die maximale Sockelhöhe wird wie folgt festgesetzt:

a) Teilbereich „Boll“:

- | | | |
|--------------------|----------------|--|
| • Flst. Nr. 462: | 2,80 m | (von OK Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis OK Rohfußboden EG) |
| • Flst. Nr. 462/1: | 0,80 m | (von OK natürlichem Gelände bis OK Rohfußboden EG) |
| • Flst. Nr. 418/1: | 198,20 m ü. NN | |
| • Flst. Nr. 418/3: | 199,20 m ü. NN | |
| • Flst. Nr. 418/4: | 199,50 m ü. NN | |

b) Teilbereich „Schulstraße“:

- | | | |
|-----------------------------|----------------|--|
| • Flst. Nr. 1200 und 1200/3 | 0,80 m | (von OK natürlichem Gelände bis OK Rohfußboden EG) |
| • Flst. Nr. 1200/2 | 199,50 m ü. NN | |

- c) Teilbereich „Fahnengasse“:
 • Flst. Nr. 270/3: 0,80 m (von OK Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis OK Rohfußboden EG)
- Flst. Nr. 1149/1 und 1149/6, Plan Nr. 5 und 6: 0,80 m (von OK natürlichem Gelände bis OK Rohfußboden EG)
6. Die maximale Traufhöhe (von OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Dachhaut) wird wie folgt festgesetzt:
- a) Teilbereich „Boll“ maximal 3,80 m (Flst.Nrn. 418/1, 418/3, 418/4)
 maximal 6,00 m (Flst.Nrn. 462, 462/1)
- b) Teilbereich „Schulstraße“ maximal 4,20 m
- c) Teilbereich „Fahnengasse“
 „Plan-Nr. 1 bis 4“ maximal 4,20 m
 „Plan-Nr. 5“ maximal 6,00 m
7. Die maximale Firsthöhe (von OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Unterkante Sparren im First) wird wie folgt festgesetzt:
- a) Teilbereich „Boll“ maximal 8,80 m (Flst.Nrn. 418/1, 418/3, 418/4)
 maximal 9,50 m (Flst.Nrn. 462, 462/1)
- b) Teilbereich „Schulstraße“ maximal 9,50 m
- c) Teilbereich „Fahnengasse“ maximal 9,50 m

§ 5

Bauweisen und Stellung der Gebäude

- Als Bauweise wird im „Zeichnerischen Teil“ die „offene Bauweise“ nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, die sich auf „nur Einzelhäuser“ beschränkt.
- Für die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist der Eintrag im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes maßgebend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im „Zeichnerischen Teil“ durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

§ 7

Garagen und Zufahrten

Die Stellung der Garagen mit Zufahrten ist im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzt. In begründeten Fällen kann im Einvernehmen mit der Gemeinde eine andere Stellung gestattet werden.

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.

§ 8

Pflanzgebote für den Teilbereich „Boll“

Nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:

1. Durchgängige Bepflanzung der westlichen Böschungsbereiche der Grundstücke Flst.Nrn. 418/1, 418/3 und 418/4 mit heimischen Sträuchern und Gehölzen. Die Hecke ist alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Die Bepflanzung hat bis zum 30.04.2009 zu erfolgen.
2. Auf den Grundstücken Flst.Nrn. 418/1, 418/3 und 418/4 ist jeweils mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung hat bis zum 30.04.2009 zu erfolgen.
3. Auf dem Schulgrundstück, Flst. Nr. 460, sind westlich der Schulgebäude auf der Freifläche 5 ortstypische Bäume anzupflanzen. Die Bepflanzung hat bis zum 30.04.2009 zu erfolgen.

§ 9

Elektroversorgung

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 (Hinweis).

§ 10

Entwässerung

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

§ 11

Dächer

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

tuation ausnahmsweise zugelassen werden. Bei Flst.Nrn. 462 und 462/1 sind auch Flachdächer zulässig.

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.

2. Dachgaupen sind allgemein zulässig und dürfen pro Hausseite eine Gesamtlänge von 1/3 der Länge des Gebäudes nicht überschreiten.

Im Teilbereich „Boll“ dürfen bei den Grundstücken Flst. Nr. 418/1, 418/3 und 418/4 talseitig die Gaupen die Trauflinie nicht unterbrechen. Gebäudeteile, welche vom Geländer bis ins Dachgeschoss risalitartig hochführen, sind somit ausgeschlossen.

3. Für die Dachdeckung ist kleinformatisches 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 ist die Gestaltung, insbesondere der Dächer, aufeinander abzustimmen.
5. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend dem Bauantrag zu behandeln.
6. Dachabdeckungen aus unbeschichtetem Metall sind nicht zulässig.

§ 12

Garagen und Zufahrten

1. Garagen aus Profiblech 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.

§ 13

Einfriedigungen

Die maximale Einfriedungshöhe entlang den Erschließungsstraßen beträgt 0,80 m über Oberkante Fahrbahn.

Die Verwendung von Stacheldraht bei der Einfriedigung ist unzulässig.

C. Hinweise§ 14Hinweis zum Erdaushub

Werden bei den Aushubarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemission (z. B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist das Landratsamt Emmendingen, Amt für Umweltschutz – Technische Verwaltung – zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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 Auffüllungen darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden.

§ 15Hinweise 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.

§ 16Hinweise 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 – soweit nicht versickerbar – in den Regenwasserkanal abzuleiten.

2. 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 was-

serdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster mit Rasenfuge, Forstmischung usw.) erfolgen.

3. Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) 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 Abnahme-niederschrift für Bauherr und Stadt/Gemeinde ist anzufertigen.
4. Der Nachweis der Dichtheit 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 der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.
6. Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt/Gemeinde anzuwenden.
7. Bei den Regenwasserzisternen muss eine strikte Trennung zwischen Trink- und Brauchwasser eingehalten werden. Der Betreiber der 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.

§ 17

Hinweise zum Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium, Ref. 25 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg, Tel. 0761/208-3570, Fax 0761/2083599 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

§ 18

Hinweise zum Gesundheitsschutz

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

§ 19Hinweise zum Baugrund

Als Baugrund ist im Talbereich unter lokalen Auffüllungen mit Schwemmlern, der einzelne setzungs-empfindliche Einlagerungen erhalten kann, zu rechnen. Das Grundwasser kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Gemeinde Malterdingen, den 11. Juni 2008



B. Bußhardt
.....
Bußhardt, Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18
Telefax 0761 / 3 91 59

, den 15.04.2008

K. Allgayer
.....
Allgayer

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Ortsmitte" und der örtlichen Bauvorschriften wurde am 19. Juni 2008 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Malterdingen ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 19. Juni 2008 in Kraft getreten.

Malterdingen, 19. Juni 2008

B. Bußhardt
Bußhardt, Bürgermeister



Anhang:

Liste der einheimischen Sträucher und Bäume für die landschaftliche Einbindung
Gemarkung Malterdingen

Großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung)

Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldulme	Ulmus minor
Esche	Fraxinus excelsior
Esskastanie	Castanea sativa
Spitzahorn	Acer platanoides
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Speierling	Sorbus domestica
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche (Süßkirsche)	Prunus avium

Mittel- und kleinkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Feldahorn	Acer campestre
Fahlweide	Salix x rubens
Salweide	Salix caprea
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Holzapfel	Malus sylvestris
Mispel	Mespilus germanica
Äpfel	
Birnen	
Kirschen	

Sträucher

Haselnuss	Corylus avellana	! allergieauslösend
Schlehe	Prunus spinosa	
Liguster	Ligustrum vulgare	! giftig
Roter Hartriegel	Cornus sanguineum	
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	! giftig
Hundsrose	Rosa canina	
Zweigriffeliger Weißdorn	Crateagus laevigata	
Eingriffeliger Weißdorn	Crateagus monogyna	
Faulbaum	Frangula alnus (Rhamnus frangula)	! giftig
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	! roh leicht giftig
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	! giftig
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	! leicht giftig

Für die Hangsicherung geeignete Sträucher (Teilbereich Boll)

Roter Hartriegel	Cornus sanguineum	
Eingriffeliger Weißdorn	Crateagus monogyna	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	! roh leicht giftig
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	! giftig
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	! giftig
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	! leicht giftig