

Bebauungsvorschriften

**Zum Bebauungsplan „Ortsmitte“ der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen)
für den nicht qualifizierten Teilbereich mit örtlichen Bauvorschriften**

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

Baugebiete und räumlicher Geltungsbereich

1. Der Bebauungsplan umfasst
 - a) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 - b) Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
 - c) Mischgebiet nach § 6 BauNVO
 - d) Flächen für Gemeinbedarf:
 - öffentliche Verwaltungen (Rathaus)
 - Schule
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen
 - Feuerwehr
 - Kinderspielplatz
 - e) öffentliche Grünflächen:
 - f) private Grünflächen

§ 2

Ausschluss von Nutzungen

1. Allgemeines Wohngebiet

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen.
2. Dorfgebiet
 - a) Von den zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO wird Nr. 9 (Tankstellen) ausgeschlossen.
 - b) die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 werden ausgeschlossen.
3. Mischgebiet
 - a) Von den zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO werden von Nr. 3 die Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind), ausgeschlossen.
 - b) Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb des in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes werden ausgeschlossen.

4. Private Grünflächen

- a) Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist der standortgerechte Uferbewuchs zu erhalten bzw. durch Neupflanzungen zu fördern. Bauliche Anlagen sowie die Errichtung von Stellplätzen, Lagerplätzen und sonstigen versiegelten Flächen sind innerhalb des Gewässerrandstreifens mit Ausnahme von benötigten Grundstückszufahrten unzulässig. Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen keine Abfälle oder Materialien abgelagert werden. Dies gilt insbesondere für Kompostplätze. Der Gewässerrandstreifen muss für evtl. Unterhaltungsarbeiten am Gewässer zugänglich bleiben. Genehmigte Anlagen müssen nicht zurückgebaut werden. Der Bau und die Unterhaltung von ortsgebundenen Anlagen für die Entwässerung sind innerhalb des Gewässerrandstreifens zulässig. Die Vorgaben des § 68 b des Wassergesetzes Baden-Württemberg sind zu beachten.
- b) Auf den sonstigen privaten Grünflächen sind nur untergeordnete Nebengebäude zulässig, welche der gärtnerischen oder landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

B. Örtliche Bauvorschriften

§ 3

Zufahrten, Wege und Stellplätze

Zufahrten, Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material (Rasengittersteine, großfugiger Pflasterung) anzulegen.

§ 4

Zisternen

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 sind das benötigte Retentionsvolumen. Die Vergrößerung der Zisterne zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

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.

§ 5

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§ 6Hinweise zum Erdaushub

Der Baugrubenaushub soll, soweit möglich, auf den Baugrundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden oder 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).

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

§ 7Hinweise 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 grundwasserungsschädlicher 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.

§ 8Hinweise 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 gedrosselt 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 wasserdurchlässigen 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 Abnahmeniederschrift 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. Des weiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde anzuwenden.

§ 9

Hinweis zum Denkmalschutz

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Kulturdenkmale nach § 2 DSchG. Diese sind im Zeichnerischen Teil gekennzeichnet. An deren Erhaltung besteht öffentliches Interesse.
2. Auf der Nordseite der Kirche, Flst. Nr. 320, befindet sich ein spätmerowingerzeitliches Steinkistengrab. In diesem Bereich ist mit weiteren Grabfunden zu rechnen.
3. Malterdingen besitzt einen der am besten erhaltenen historischen Ortskerne im Regierungsbezirk. Dies wurde vor Kurzem durch eine vergleichende Untersuchung historischer Ortskerne im Auftrag des Landesamtes für Denkmalschutz bestätigt. Damit erfüllt er die Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes an eine erhaltenswerte Gesamtanlage. Eine Gesamtanlage kann gem. § 19 DSchG durch kommunale Satzung unter Denkmalschutz gestellt werden. Durch eine solche Satzung erhält die Gemeinde die Möglichkeit, in höherem Maße als allein durch die Regelung des § 34 BauGB auf die bauliche Entwicklung im historischen Ortskern Einfluss zu nehmen. Dies könnte eine sinnvolle Ergänzung zu den Regelungen des Bebauungsplanes sein. Der Begründung ist eine Erläuterung zur „Gesamtanlage Marktsiedlung Malterdingen“ des Regierungspräsidiums Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege beigefügt.
4. Geplante Maßnahmen im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals sind möglichst frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege abzustimmen und zu koordinieren. Ggf. ist eine archäologische Untersuchung des fraglichen Areals erforderlich. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Das Ref. 25 ist im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Im gesamte mittelalterlichen Siedlungsbereich ist bei Erdarbeiten mit archäologischen Befunden bzw. Funden zu rechnen (Anm.: Hierbei handelt es sich insbesondere um den als Gesamtanlage abgegrenzten Bereich).

5. 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.

§ 10

Hinweis zum Artenschutz

Es ist verboten, Lebensstätten wild lebender Tier- oder Pflanzenarten ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören. Daher ist vor dem Abriss, der Sanierung, dem Um- oder Ausbau von Gebäuden (insbesondere Dachböden), Schuppen oder ähnlichem, bei denen die Möglichkeit besteht, dass sie Mutterstuben von Fledermäusen oder Niststätte von geschützten Vogelarten sind, die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Emmendingen frühzeitig zu informieren, damit geeignete Umsiedlungs- bzw. Schutzmaßnahmen getroffen werden können.

§ 11

Hinweise zum Gesundheitsschutz

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

§ 12

Hinweise zu Altlasten

Innerhalb des nicht qualifizierten Bereiches befinden sich nach dem Altlastenkataster von 1994 mehrere Altlastenverdachtsflächen, bei denen Bodenbelastungen nicht auszuschließen sind, aber bisher nicht nachgewiesen wurden. Das LRA – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz geht davon aus, dass die bekannten Flächen im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens behandelt werden können. Bei Bauvorhaben in diesen Bereichen ist die Untere Boden- und Altlastenbehörde zu beteiligen.

Zwischenzeitlich können stillgelegte, altlastenrelevante Betriebe hinzugekommen sein.

Der Altlaststandort „Chemische Reinigung Obrecht“ wurde bis zur Stufe der Detailuntersuchung erkundet. Es wurden Belastungen mit leichtflüchtigen, chlorierten Kohlenwasserstoffen festgestellt, die jedoch nur im Rahmen einer Umnutzung ggf. neu bewertet werden müssen oder bei Eingriffen in den Untergrund entsorgungsrelevant sind. Der Altstandort ist im Zeichnerischen Teil als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ (nach § 9 Abs. 5 BauGB) gekennzeichnet.

Die folgenden Altlaststandorte sind im Zeichnerischen Teil gekennzeichnet:

Fa. G. Leim, Tabakverarbeitung / A	Fahnengasse 1	Flst.Nr. 284
Fa. G. Schindler, Tabakverarbeitung / A	Hauptstraße 43	Flst.Nr. 226
Fa. O. Leim, Tabakverarbeitung / A	Hauptstraße 23	Flst.Nr. 63
Fa. Schmidt, Baustoffhandel / A	Gartenstraße 10	Flst.Nrn. 339, 339/1, 339/2, 339/4, 339/5, 339/6
Tankstelle Bühler / A	Hauptstraße 41	Flst.Nr. 227
Tankstelle Schuh / B	Hauptstraße 59	Flst.Nrn. 347, 347/11
Tankstelle Dages / B	Hauptstraße 51	Flst.Nr. 177

B. Bußhardt
 Bußhardt, Bürgermeister

Chemische Reinigung Obrecht / B Entl	Langhof 3	Flst.Nr. 73
Fa. Mündinger Schindler, Lager Agrochemikalien / A	Hauptstraße 44	Flst.Nrn. 81/1, 223/1
Ölmühle Erhard / A	Schmiedstraße 17	Flst.Nrn. 110/1, 111/2
Fa. Brucker, Spedition mit Tankstelle / A	Schulstraße 66	Flst.Nr. 357/1
Zimmerei Ehret / B	Zehnthof 3	Flst.Nr. 48
Zimmerei Hess / B	Kochgasse 1	Flst.Nr. 263
Schreinerei Leber / A	Schulstraße 23	Flst.Nr. 468/1
Seilerei Bürklin / A	Riedhofstraße 8	Flst.Nrn. 11, 3807
Fahrzeugwerkstatt Petani / A	Hauptstraße 9	Flst.Nr. 324
Tanklager Mündinger / B	Hauptstraße 95	Flst.Nr. 394/5



Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, Hausmüll) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Untere Bodenschutzbehörde und Altlastenbehörde zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen (§ 3 Abs. 1 LBodSchAG).

§ 13

Hinweis zu Zufahrten

Besonders in schmalen Wohnwegen werden zur Verkehrssicherheit und Übersichtlichkeit ausreichend breite Grundstückszufahrten empfohlen.

§ 14

Hinweise zum Baugrund

Als Baugrund ist im Talbereich unter lokalen Auffüllungen mit Schwemmlern, der einzelne setzungempfindliche 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 2009



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	
Pupurweide	Salix purpurea	
Mandelweide	Salix triandra	
Korbweide	Salix viminalis	
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
Sanddorn	Hippophae rhamnoides	
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	! leicht giftig