

Bebauungsvorschriften

Fertigung: 1
Anlage: 2
Blatt: 1-7

zum Bebauungsplan "Riedhof II" der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen)

§ 1Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt

1. "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO
2. "Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO

§ 2Gliederung

1. Allgemeines Wohngebiet:
 - a) von den zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden ausgeschlossen:
 - Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - b) von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen:
 - Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Nr. 3: Anlagen für Verwaltung
 - Nr. 4: Gartenbaubetriebe
 - Nr. 5: Tankstellen
2. Dorfgebiet:
 - a) von den zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO werden ausgeschlossen:
 - Nr. 9: Tankstellen
 - b) Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden ausgeschlossen.

§ 3Neben- und Versorgungsanlagen

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
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 3).

§ 5Bauweisen und Stellung der Gebäude

1. Für das "Allgemeine Wohngebiet" wird im "Zeichnerischen Teil" die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, die auf Einzelhäuser und Einzel- und Doppelhäuser eingeschränkt wird.
2. Für das "Dorfgebiet" wird im "Zeichnerischen Teil" die "geschlossene Bauweise" (g) nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
3. Für die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist der Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes maßgebend.

§ 6Überbaubare Grundstücksfläche

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

§ 7Gestaltung der Gebäude

Die nachfolgenden Gestaltungsvorschriften sind hinsichtlich der Höhenentwicklung und höhenmäßigen Einordnung des Gebäudes nicht auf das Gebäude Schmiedstraße Nr. 10 (Flst. Nr. 46) anzuwenden. Für dieses gilt als Richtlinie der derzeitige bauliche Bestand.

1. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.
2. Die Sockelhöhe (Differenz OK Erdgeschoß Rohfußboden – OK Erschließungsstraße vor Haus – wie im Plan bezeichnet –) der Hauptgebäude ist im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzt (+/- 20 cm).

3. Die maximale Traufhöhe (Differenz OK Rohfußboden EG – Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut) der Hauptgebäude beträgt 3,80 m.
4. Die maximale Firsthöhe (Differenz OK Rohdecke über EG – Unterkante Sparren im Schnittpunkt First) der Hauptgebäude beträgt 6,50 m.

Bei Nebengebäuden und Garagen darf die Traufhöhe 3,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche nicht überschreiten.

5. 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. Bei freistehenden Pultdächern darf die hohe Längsseite nicht den Grundstücksgrenzen entlang dem Bach zugewandt sein.

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.

6. Dachgaupen dürfen pro Hausseite eine Gesamtlänge von 1/3 der Länge des Hauses nicht überschreiten.
7. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend dem Bauantrag zu behandeln.
8. Für die Dachdeckung ist kleinformatisches rotes bis rotbraunes, nichtglänzendes Material zu verwenden. Ausnahmsweise können Teilflächen in durchsichtiger Gestaltung zugelassen werden (z.B. Überdachungen, Wintergärten).
9. Bei den Hauptgebäuden sind allseitige Dachüberstände vorzusehen, die an der Traufe mindestens 80 cm und an den Giebelseiten mindestens 50 cm (waagrecht gemessen) betragen müssen.
10. Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist die Gestaltung, insbesondere der Dächer, aufeinander abzustimmen.

§ 8

Einfriedigungen

Die Vorgartenbereiche dürfen mit einer Einfriedigung von bis zu 0,70 m Höhe versehen werden. Die Verwendung von Stacheldraht bei der Einfriedigung ist unzulässig.

§ 9Garagen

1. Die Stellung der Garagen mit Zufahrten ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Einstellplätze (Garage oder Stellplatz) nachzuweisen.
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. Garagen aus Profilblech, Wellkunststoffplatten und Asbestzement sind nicht zulässig.
4. Aneinandergebaute Garagen sind in Material, Dachneigung und Höhe aufeinander abzustimmen.

§ 10Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 Buchst. a BauGB

1. Zur Sicherung des dörflichen Charakters dürfen nur einheimische Sträucher, Feldgehölze und Bäume gepflanzt werden.
2. Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
3. Im Baugebiet werden Einzelpflanzgebote festgesetzt (siehe Darstellung im Zeichnerischen Teil).
4. Auf der öffentlichen Grünfläche sind drei einheimische hochstämmige und großkronige Laubbäume zu pflanzen.

§ 11Elektroversorgung

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).

§ 12Wasserwirtschaft

Bedingung für die Baugenehmigungen bei Bauvorhaben entlang des Baches:

1. Entlang des Gewässers ist ein Streifen von mindestens 5,00 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers, als Grünzone (Gewässerschutzstreifen) freizuhalten und in natürlichem Zustand (Erhaltung des Uferbewuchses) zu belassen.
- 2a. In dem Gewässerschutzstreifen dürfen grundsätzlich keine Veränderungen vorgenommen werden; insbesondere sind untersagt: Bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Errichtung von Ufermauern, Einzäunungen und Überdachungen, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Ablagerung von Abfällen, Anlegen von Autoabstellplätzen usw.

- 2b. Die Längszugänglichkeit muß für die Unterhaltung des Gewässers – Uferstreifen (z.B. Gehölzpflege) und Bachbett – jederzeit sichergestellt bleiben.
3. In dem Gewässerschutzstreifen ist im Interesse einer naturgerechten Ausgestaltung und Unterhaltung (Böschungsbefestigung) ein standortgerechter Uferbewuchs zu erhalten und zu fördern (siehe Wasserhaushaltsgesetz §§ 28 und 30). Insbesondere Erlen und Weiden können durch ihr - dem Wasser zugewandtes - intensives Wurzelwerk eine dauerhafte Befestigung der Gewässerböschungen bewirken.
4. Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist soweit als möglich auf den Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen und die Abstellplätze mit wasserdurchlässigem Material auszubilden.
5. Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

Hinweise:

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 soll im Bereich des Grundstücks breitflächig über eine belebte Bodenschicht soweit wie möglich zu versickern, jedoch so, daß hierdurch keine Beeinträchtigungen 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. 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. Siehe hierzu Bild 2 des ATV Arbeitsblattes A 138.
4. 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.
5. Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.
6. 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.
7. Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt/Gemeinde anzuwenden.

§ 13

Erdaushub

Der Baugrubenaushub muß, 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).

§ 14Denkmalschutz

Hinweis:

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

Gemeinde Malterdingen, den

14. Nov. 1995



Bußhardt, Bürgermeister

Bußhardt

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

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen

,den 14.11.1995

J. Stratz

Stadtplaner

Mit Schreiben vom 31.08.1995 (eingegangen
am 07.09.1995) wurde der/die...
Bebauungsplan ~~Änderung/Ergänzung~~ ange-
zeigt (§ 11 Abs. 1 BauGB).
Mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen
vom 30.11.1995 wurde keine Verletzung
von Rechtsvorschriften geltend gemacht
(§ 11 Abs. 3 BauGB).

Stratz
.....
Dr. Stratz

