

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Saiberg-Specken II (Abschnitt 2)" (Am Heimbacher Weg) der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen).

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO und "Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO.

§ 2

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden, außer Nr. 1 ("Betriebe des Beherbergungsgewerbes") und Nr. 6 ("Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen"), ausgeschlossen.

§ 3

Dorfgebiet

1. Das Dorfgebiet wird nach § 1 Abs. 5 BauNVO so gegliedert, daß Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 ("Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse"), Nr. 7 ("sonstige nicht störende Gewerbebetriebe") und Nr. 10 ("Tankstellen") ausgeschlossen sind.

~~2. Auf der ausgewiesenen "Fläche für die Landwirtschaft" (Teile von Flst. Nr. 2426 und 2427) ist nur landwirtschaftliche Bodennutzung zulässig. Gebäude wie Schuppen, Schöpfe und Ställe dürfen nicht errichtet werden.~~

gemäß
§ 13 BauGB
durch Satzungs-
beschluß vom
26.11.1996
geändert
Leonhardt
Leonhardt



§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

- a. der Zahl der Vollgeschoße (Z) nach § 18 BauNVO
- b. der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
- c. der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.

2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 3).
3. Bei der Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschoße unterscheidet der Bebauungsplan zwischen "normalen" Vollgeschoßen und obersten Geschoßen, welche sich durch die Anrechnung des Dachraumes i.S. von § 2 Abs. 5 Satz 1 und 2 LBO ergeben. (Die Vorschriften über Trauf- und Firsthöhen bleiben hiervon unberührt). Siehe Eintrag in den Nutzungsschaablonen.

Sollte durch die natürliche Hangneigung in Verbindung mit der festgesetzten Sockelhöhe das Untergeschoß soweit zutage treten, daß es auf die Zahl der Vollgeschoße zählt, so kann dieses Geschoß zusätzlich zugelassen werden.

§ 6

Bauweisen und Stellung der Gebäude

1. Als Bauweise wird im "Zeichnerischen Teil" eine "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
2. Für die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist die Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

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

§ 8

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.
2. Die maximale Sockelhöhe (Differenz OK. Erdgeschoß Rohfußboden - OK. Straße Mitte Haus) der Hauptgebäude ist im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzt.
3. Die Firsthöhe der Hauptgebäude (Differenz OK. Rohfußboden im Erdgeschoß - Firstziegel) darf
 - bei Dachneigung 25° - 38° 5,00 m,
 - bei Dachneigung 38° - 45° 6,50 m, → I+Ibb
 - jeweils zuzüglich 2,75 m bei eingeschobiger bzw.
 - zuzüglich 5,50 m bei zweigeschoßiger Bebauung

nicht überschreiten.



4. Die Traufhöhe (Differenz OK. Erdgeschoßfußboden - Schnittpunkt Außenseite Außenwand/Unterkante Dachhaut) darf

im Bereich der Festsetzung "I + I DG" 3,60 m

im Bereich der Festsetzung "II" 6,00 m

nicht überschreiten.

5. Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung für die Hauptgebäude ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

Die Dachneigung bei Garagen und Nebengebäuden darf zwischen 25° und 30° betragen. (Siehe auch Beb.Vo. § 10(7)!)

Aneinandergebaute Garagen und Nebengebäude sind hinsichtlich ihrer Dachneigung, Trauf- und Firstrichtung aufeinander abzustimmen.

6. Dachgauben dürfen pro Hausseite eine Gesamtlänge von 1/3 der Länge des Hauses nicht überschreiten.
7. Doppelhäuser und Hausgruppen dürfen nur quer zur Firstrichtung geteilt werden.
8. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend der genehmigten Baubeschreibung zu behandeln.
9. Für die Dachdeckung ist kleinformatiges rötliches bis rotbraunes, nichtglänzendes Material zu verwenden.
10. Es sind allseitige Dachüberstände vorzusehen, die an der Traufe mindestens 80 cm und an den Giebelseiten mindestens 50 cm (waagrecht gemessen) betragen müssen.

§ 9

Einfriedigungen

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

§ 10

Garagen

1. Die Stellung der Garagen ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
2. Soweit weitere, als im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Garagen erforderlich werden, können diese ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.
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.

4. Vor den Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten.
5. Garagen, die mit Längs- oder Rückseiten zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen, müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten und dieser Zwischenraum ist zu bepflanzen.
6. Garagen, Stellplatzüberdachungen und Nebengebäude aus Profilblech, Wellkunststoffplatten und Asbestzement sind nicht zulässig.
7. Bis zu einer Grenzwandlänge von 7,0 m ist die Dachneigung von 25° bis 30° auch dann einzuhalten und zulässig, wenn die nach LBO höchstzulässige mittlere Wandhöhe und die maximal zulässige Gesamthöhe überschritten werden.

Die Traufhöhe ab Garagenboden ist hierbei auf 3,0 m beschränkt (Traufhöhe = Schnittpunkt Außenseite Wand / U.K. Dachhaut).

§ 11

Sichtflächen

Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtflächen sind von sichtbehindernden Anlagen und Nutzungen, die höher als 0,70 m sind, gemessen von Straßenhöhe, freizuhalten.

§ 12

Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 Buchst. a BBauG

1. Diejenigen Grundstücke, deren Grenzen die Begrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft bilden, sind zur freien Landschaft hin mit einheimischen Laubgehölzen mit einer Endwuchshöhe von mindestens 3,0 m zu versehen (keine Nadelgehölze).
2. Diese Bepflanzung ist durch eine Grünplanung im Bauantrag nachzuweisen.
3. Die Bereiche zwischen der straßenseitigen Hausfront und der Straße sind gärtnerisch zu gestalten.

gemäß
§ 13 BauGB
durch Satzungs-
beschluß vom
26.11.1996
geändert



§ 13

Elektroversorgung

Das Niederspannungsnetz des Baugebietes ist als Kabelnetz vorgesehen.

§ 14

Grundstücksgestaltung

Bei den Baugrundstücken nördlich der Straße "Am Heimbacher Weg" (Plan Nr. 1 bis 8) ist die natürliche Geländeform weitgehend zu erhalten.

Seitliche Abgrabungen auf das Niveau der Straße bzw. des vorderen Gartenbereiches sind nur bis höchstens 1/3 der jeweiligen Gebäudelängsseite zulässig.

§ 15

Wasserwirtschaftliche Festsetzung

1. Bei Bauvorhaben, deren Gründungsohle tiefer als 178,00 ü.NN liegt, ist das Untergeschoß bis zur Oberkante des vorhandenen Geländes als wasserdichte Wanne auszubilden.
2. Wird beim Ausheben einer Baugrube Kies bzw. Sand angetroffen oder ein Wasserzufluß festgestellt, ist das Wasserwirtschaftsamt Freiburg umgehend zu benachrichtigen.
3. Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durch Dränagen abgeleitet werden.
4. 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 grundwasserschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien usw.). Abfälle jeder Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.
5. Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial, möglichst Kies oder Sand - kein Humus oder Bauschutt - , aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.
6. Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, daß keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt.
7. Alle Bauanträge aus dem Gebiet sind dem Wasserwirtschaftsamt zur Stellungnahme zuzuleiten.

Hinweise:

1. Alle häuslichen Abwässer aus dem Baugebiet sind die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Malterdingen mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes "Breisgauer Bucht" in Forchheim abzuleiten.
2. Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt werden soll, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten:

Häusliche und betriebliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser, evtl. auch Drainage-, Hangsicker- und Quellwasser, in den Regenwasserkanal abzuleiten.

3. Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben durch einen von der Gemeinde zu bestimmenden Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen.

Eine Durchschrift des Abnahmescheines ist der Gemeinde vorzulegen und bei dieser aktenmäßig zu verwahren.

4. In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung bzw. nach DIN 1986 Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

Gemeinde Malterdingen, den 03.09.1986

.....
Bürgermeisterstellvertreter



Genehmigt gemäß § 11 BBauG
Emmendingen, den 28. NOV. 1986
Landratsamt Emmendingen

Ringhof
~~Dr. Stratz~~
Ringhof



Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen:

Büro für Städtebau + Planung
Kh. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.
78 Freiburg, Stadtstraße 43, Telefon 383018

,den 14.5.1985

letzte Fassung: 2.9.1986

.....
Planer