

Fertigung:  
Anlage: 2  
Blatt: 1 – 14

## Schriftliche Festsetzungen – Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Saiberg-Specken Neuaufstellung" der Gemeinde Malterdingen,  
Landkreis Emmendingen mit **örtlichen Bauvorschriften** zum Bebauungsplan „Saiberg-Specken  
Neuaufstellung“

### Rechtsgrundlagen für die schriftlichen Festsetzungen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, Nr. 25)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, Nr. 25)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

**1 Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 (1) BauGB und BauNVO 1990)

**1.1 Art der baulichen Nutzung** (§§ 1-15 BauNVO)

**1.1.1 Allgemeines Wohngebiet** (WA § 4 BauNVO)

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden ausgeschlossen:

- Nr. 4: Gartenbaubetriebe
- Nr. 5: Tankstellen.

**1.1.2 Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten** (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Für den Kindergarten ist im Zeichnerischen Teil eine Fläche für „Gemeinbedarf - Kindergarten“ festgesetzt.

Im Obergeschoss sind Wohnungen zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sind im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

## 1.2.2 Sockelhöhe

### 1.2.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 5

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 beträgt die maximale Sockelhöhe (Differenz Oberkante Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss) 0,80 m.

### 1.2.2.2 Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten

Für die Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten wird keine Sockelhöhe festgesetzt.

## 1.2.3 Traufhöhe

### 1.2.3.1 Bautyp 1 im allgemeinen Wohngebiet

Für den Bautyp 1 (talseitig zweigeschossige und bergseitig eingeschossige Erscheinungsweise) beträgt die maximal zulässige Traufhöhe

- talseitig (Differenz Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut) 7,00 m.
- bergseitig (Differenz Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut) 5,50 m.

Abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise zugelassen.

### 1.2.3.2 Bautyp 2 im allgemeinen Wohngebiet

Für den Bautyp 2 (zweigeschossig) beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (Differenz Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut) 7,00 m.

Abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise zugelassen.

### 1.2.3.3 Auf der Fläche für Gemeinbedarf beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (Differenz Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut)

- für den Bereich mit einem Vollgeschoss (Z = I) 4,00 m
- für den Bereich mit zwei Vollgeschossen (Z = II) 6,50 m.

### 1.2.3.4 Die maximal zulässige Traufhöhe für Nebenanlagen und Garagen beträgt 3,50 m (Differenz Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut für straßenseitige Nebenanlagen und Garagen bzw. Differenz Oberkante Gelände Mitte Gebäude bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut für rückwärtige Nebenanlagen und Garagen).

## 1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse für Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 und auf der Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten ist im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

- 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- 1.3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind alle baulichen Anlagen zulässig.
- 1.3.2 Die Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 dürfen durch Erker, Balkone und Terrassen auf einer Länge von maximal 5,00 m und einer Tiefe von maximal 1,50 m überschritten werden. Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze muss aber in allen Fällen 2,50 m betragen. Der Mindestabstand bezieht sich auf die fertige Wand (incl. Dämmung, Putz, usw.).
- 1.3.3 Auf der Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten ist eine Überschreitung der Baugrenze nicht zulässig.
- 1.3.4 Für Nebenanlagen sind im Zeichnerischen Teil separate überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Siehe auch OZ 1.5
- 1.4 Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- 1.4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, eingeschränkt auf „nur Einzelhäuser“ und „nur Einzel- und Doppelhäuser“.
- 1.4.2 Auf der Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 1.5 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
- 1.5.1 Die Standorte für Nebenanlagen auf den Baugrundstücken werden nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO eingeschränkt.
- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen“ zulässig. Siehe auch OZ 1.3.4
- 1.5.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
- 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 (1) 2 BauNVO)
- 1.6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen für Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zulässig.
- Die Garagen dürfen auch an der anderen Grundstücksgrenze, als im Zeichnerischen Teil festgesetzt, errichtet werden, sofern an dieser Grundstücksgrenze die Nachbargarage erstellt wird bzw. wurde.

Der Mindestabstand der Garagen zur Erschließungsstraße / zur Grundstücksgrenze beträgt 5,00 m.

- 1.6.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Stellplätze auf dem gesamten Grundstück zulässig.
- 1.6.3 Auf der Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Garagen zulässig.
- 1.6.4 Auf der Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche für Stellplätze zulässig.

## **1.7 Festsetzungen zur Grünordnung, zur Freiflächengestaltung und zum Artenschutz**

### **1.7.1 Pflanzgebote** (§ 9 (1) 25 b BauGB)

- 1.7.1.1 Auf jedem Grundstück in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 ist je angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum aus der Pflanzliste zu pflanzen. Der Standort ist nicht vorgegeben. Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgen. Beim Abgang eines Baumes ist dieser gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- 1.7.1.2 Diese Festsetzung gilt nur für noch nicht bebaute Grundstücke, die erst nach Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes bebaut werden.
- 1.7.1.3 Beim Abgang eines Baumes ist dieser gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- 1.7.1.4 Auf der Erweiterungsfläche des Kindergartens (festgesetzte Grünfläche) sind sechs hochstämmige heimische Laubbäume mit einem Stammumfang 18/20 zu pflanzen. Die Standorte sind nicht vorgegeben.
- 1.7.1.5 Auf der Erweiterungsfläche des Kindergartens (festgesetzte Grünfläche) sind heimische Sträucher zu pflanzen. Die Standorte sind nicht vorgegeben.

### **1.7.2 Pflanzbindung** (§ 9 (1) 25 a BauGB)

- 1.7.2.1 Für die Bäume auf der öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz wird eine Pflanzbindung gemäß den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Siehe auch planungsrechtliche Festsetzung OZ 1.7.1.3
- 1.7.2.2 Die hochstämmigen Bäume auf der Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten sollten, soweit wie möglich erhalten werden. Siehe auch planungsrechtliche Festsetzung OZ 1.7.1.3

### **1.7.3 Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die Erweiterungsfläche des Kindergartens für den Spiel- und Freibereich wird als Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche sind Nebenanlagen für den Kindergarten zulässig (Spielgeräte, Spielhütte u.ä.).

#### 1.7.4 **Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz** (§ 9 (1) 20 BauGB)

Auf der Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten sind folgende Maßnahmen zum Artenschutz durchzuführen:

Auf der Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten sind für Vögel und Fledermäuse folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. 1 Fledermausflachkasten am Gebäude (Hütte) z.B. Fa. Schwegler 1FQ (alternativ: Einbau von entsprechenden individuell hergestellten Quartieren)
2. 1 Vollhöhle mit Marderschutz (ovales Loch) am Gebäude (Hütte)
3. 1 Vollhöhle mit Marderschutz (ovales Loch) am Baum
4. 1 Halbhöhle für Grauschnäpper am Gebäude (Hütte)
5. 1 Halbhöhle für Grauschnäpper am Baum
6. 1 Nistkasten für Stare am Gebäude (Hütte)
7. 1 Nistkasten für Stare am Baum

Auf der Erweiterungsfläche des Kindergartens im südlichen und südöstlichen Randbereich sind für Eidechsen und Insekten folgende Maßnahmen gemäß Festsetzungen im Zeichnerischen Teil durchzuführen:

1. Anlage von Lössflächen
2. Anlage von Steinschüttungen

#### 1.8 **Wohneinheiten** (§ 9 (1) 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude eingeschränkt. Es sind maximal zulässig:

- |                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| - je Einzelhaus       | 4 Wohneinheiten |
| - je Doppelhaushälfte | 1 Wohneinheit   |

#### 1.9 **Elektroversorgung** (§ 9 (1) 12 und 13 BauGB)

Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

#### 1.10 **Entwässerung** (§ 9 (1) 14 BauGB)

Für alle Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 und auf der Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut werden, sind zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushaltes das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen auf jedem Baugrundstück zu sammeln und gedrosselt abzugeben. Dazu sind die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Retentionszisterne bzw. eines nach unten abgedichteten Teiches mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorzusehen.

Das Rückhaltevolumen muss je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche multipliziert mit dem Abflussbeiwert mindestens 3 m<sup>3</sup> betragen.

Der zulässige Drosselabfluss beträgt max. 67 l/(s\*ha).

Für bereits bebaute Grundstücke wird die Errichtung einer Retentionszisterne empfohlen.

## **1.11 Straßenbeleuchtung und beleuchtete Werbeanlagen**

- 1.11.1 Es dürfen keine Öffnungen an den Gehäusen der Schriftzüge und den Lampen vorhanden sein, durch die Insekten eindringen können.

Beim Einsatz von Leuchtstoffröhren ist eine möglichst langwellige Strahlung anzustreben, ultraviolettes und blaues Licht ist zu vermeiden.

Starke Kontraste zum Hintergrund und grelle Lichtpunkte, z.B. das Anstrahlen von hellen Flächen, sollen vermieden werden.

Die Leuchtdichte und die angestrahlten Flächen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Leuchtreklame muss so tief wie möglich angebracht werden.

Leuchtreklame darf nicht blinken.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

- 1.11.2 An öffentlichen Verkehrsflächen sind LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Bereich (Außenbeleuchtung von Häusern, Hauszugängen) Kompaktstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich verkürzt wird.

## Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.03.2010 (GBl. S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Art. 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

- |            |   |  |
|------------|---|--|
| <b>2.</b>  | <b>Örtliche Bauvorschriften</b>   | (§ 74 LBO)                                       |
| <b>2.1</b> | <b>Gestaltung der Bauten</b>  | (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)                             |
|            | Grelle Farben in der Gestaltung der Außenflächen sowie stark reflektierende Flächen (z. B. unbeschichtete Metallflächen, glänzendes oder reflektierendes Material) an Dächern und Fassaden sind nicht zulässig. Diese Regelung bezieht sich nicht auf Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien. |  |
| <b>2.2</b> | <b>Dachform</b>   | (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)                             |
| 2.2.1      | In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.  |  |
| 2.2.2      | Auf der Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten sind nur symmetrische Satteldächer und Zeltdächer zulässig.  |  |
| <b>2.3</b> | <b>Dachneigung</b>  | (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)                             |
| 2.3.1      | In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind folgende Dachneigungen zulässig:   |  |
|            | - Hauptgebäude:   | 15° bis 35°                                      |
|            | - Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports):  | maximal 25°<br>und dauerhaft begrüntes Flachdach |
| 2.3.2      | Doppelhäuser müssen mit der gleichen Dachneigung errichtet werden.  |  |
| 2.3.3      | Auf der Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten wird die Dachneigung mit 5° bis 15° festgesetzt.   |  |
| <b>2.4</b> | <b>Einfriedungen</b>  | (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)                             |
|            | Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt entlang den Erschließungsstraßen 0,80 m, im sonstigen Bereich 1,20 m (gemessen ab Hinterkante Fahrbahn) - natürliche Einfriedungen (Hecken) dürfen dieses Maß überschreiten.  |  |
| <b>2.5</b> | <b>Grundstücksgestaltung</b>  | (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)                             |
| 2.5.1      | Der im Baugebiet anfallende Erdaushub hat auf dem Grundstück zu verbleiben. Ist dies nicht möglich, ist der Boden einer sinnvollen Verwertung z. B. zur Melioration kalkarmer, landwirt-  |  |

schaftlich/forstwirtschaftlich genutzter Böden oder zur Deponieabdeckung zuzuführen. Für die Fläche, auf die der Boden eingebaut wird, besteht ein Verschlechterungsverbot.

Die nicht genutzten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen.

- 2.5.2 Bei der Neugestaltung der Außenanlagen sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
- 2.5.3 Für die Auffüllung darf nur Material verwendet werden, das außerhalb von befestigten Flächen den LAGA Zuordnungswerten Z 0 entsprechen muss. Bei dauerhaft versiegelten Flächen (unter Gebäuden) kann Material mit den Zuordnungswerten Z 1.1 verwendet werden.

Das Material ist auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern.

**2.6 Stellplatznachweis** (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen.

**2.7 Stellplätze** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengittersteine, großfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen).

**2.8 Abfallsammlung** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Grundstückseigentümer müssen auf ihrem Grundstück die erforderlichen Flächen zu Aufstellung von Depotcontainern für die bei ihnen anfallenden Wertstoffe bereitstellen.

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Hinweise zur Wasserwirtschaft**

- 3.1.1 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 ist gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

- 3.1.2 Punktuelle bzw. linienförmige Versickerungen, wie Sickerschächte oder –drainagen, sind nicht zugelassen.
- 3.1.3 Hinweis zu Regenwasserzisternen: 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.
- 3.1.4 Eine Dachbegrünung reduziert den Abflussbeiwert und damit das benötigte Retentionsvolumen je nach Begrünungsart um bis zu 70 %.
- 3.1.5 Auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW wird verwiesen.

#### **3.2 Hinweise zum Bodenschutz**

- 3.2.1 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zweck des Massenausgleiches, der Geländemodellierung usw., darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.
- 3.2.2 Anfallendes, natürliches Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und Unterboden, ggf. getrennt nach Bodenarten, schonend auszubauen und bis zur Wiederverwertung in Form von Mieten zwischenzulagern.
- 3.2.3 Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden (Mutterboden) hat in maximal 1,5 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen.
- 3.2.4 Bei der Vergabe von Erdarbeiten ist zur Entsorgung von unbelasteten Böden darauf hinzuweisen, dass der Boden einer genehmigten Verwertung zuzuführen ist.
- 3.2.5 Außerhalb von Bauwerken darf zur Auffüllung nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden.
- 3.2.6 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.2.7 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 ist.

- 3.2.8 Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

### **3.3 Hinweise zur Abfallentsorgung**

- 3.3.1 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) ist in Kraft getreten am 1. Juni 2012. Dieses Gesetz ist entsprechend zu beachten und anzuwenden.
- 3.3.2 Anfallender Bauaushub ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.
- 3.3.3 Bei der Entsorgung mineralischer Abfälle ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
- 3.3.4 Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar. Die „vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, AZ.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlage, in Verbindung mit dem Erlass vom 10.08.2004, AZ.: 25-8982.31/37 und dem Vermerk vom 12.10.2004, AZ.: 25-8982.31/37, zuletzt verlängert durch Erlass vom 02.12.2011, AZ.: 46-8982.31/15 behalten bis zum Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung, längstens jedoch bis zum 31.12.2015 ihre Gültigkeit.
- 3.3.5 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen.
- 3.3.6 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 3.3.7 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Emmendingen abzuschließen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborfunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.
- 3.3.8 Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.
- 3.3.9 Auf die Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wird hingewiesen.
- 3.3.10 Für gering belastetem Bodenmaterial kommen als Verwertung bodenähnliche Anwendungen, z.B. im Landschaftsbau, sowie Verfüllung von Abgrabungen infrage; höher belastetes Material kann ggfs. in technische Bauwerke eingebaut werden. Dies kann auch ein wertvoller Beitrag des Umweltschutzes für ein kostengünstigeres Bauen aufgrund

entfallender Erdaushub-Entsorgungskosten sein und spart zudem die kostbaren kommunalen Deponiekapazitäten.

### **3.4 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.

### **3.5 Hinweis zur Elektroversorgung**

Das EVU ist als Energieversorgungsunternehmen berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlusskabel auf die Grundstücke zu verlegen.

### **3.6 Hinweis zum Gesundheitsschutz**

Auf allergene Pflanzen (wie z.B. Birken, Erlen und Haselgewächse) sollte verzichtet werden. Es sollen nur Pflanzen aus der beigefügten Pflanzliste gepflanzt werden. Diese Pflanzliste beinhaltet keine allergieauslösenden und giftigen Pflanzen.

### **3.7 Hinweise zu Regenwassernutzungsanlagen**

- 3.7.1 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.
- 3.7.2 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.
- 3.7.3 Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen 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.

### **3.8 Hinweise zu Pflanzmaßnahmen**

3.8.1 Die Bepflanzung ist im Bauantrag (Bepflanzungsplan) nachzuweisen.

3.8.2 Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, ist zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

3.8.3 Nach § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

### **3.9 Hinweise zur Landwirtschaft**

Es wird darauf hingewiesen, dass südwestlich an das Planungsgebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Beachtung der guten fachlichen Praxis kann es bei der Bewirtschaftung zur Emission von Stäuben, Geräuschen oder Gerüchen kommen. Gegebenenfalls wäre auch die Abdrift von landwirtschaftlichen Pflanzenschutzmitteln nicht auszuschließen.

### **3.10 Hinweise zur Geologie**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss, holozäne Abschwemmmassen) mit unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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.

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.

Des Weiteren wird auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lrgb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotopkataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

### **3.11 Hinweis zu Starkregen**

3.11.1 Bei Starkregen kann das Regenwasser in der Hebelstraße über den Niederbordstein auf angrenzende Grundstücke und eventuell in die Untergeschosse laufen, falls keine Schutzmaßnahmen im Unterschoss vorgenommen wurden. Weiterhin können auch in

anderen Bereichen des Baugebietes Gefährdungen durch Starkregen nicht ausgeschlossen werden.

- 3.11.2 Es wird darauf hingewiesen, dass Hochwasserschutzanlagen keine 100%igen Schutz bieten können. Bei Versagen der Hochwasserschutzanlage könnte es eine Gefährdung - zumindest eines Teils des Bebauungsplangebiets „Saiberg-Specken“ - geben. Ggfs. sollte in gefährdeten Bereichen eine hochwasserangepasste gewählt werden, um Schäden zu vermeiden oder zu verringern.

### 3.12 Hinweise zum Grundwasser

Erkenntnisse über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen uns 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 bzw. durch Schürfgruben oder Probebohrungen zu ermitteln. Gründungen unter MHW sind nicht zulässig.

### 3.13 Hinweis zu Altlasten

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.

### 3.14 Hinweis zum Parkplatz des Kinderspielplatzes

Es sollte mindestens einer der Stellplätze baulich als Behindertenparkplatz angelegt werden.

### 3.15 Hinweis zu Telekommunikationslinien

Im Südöstlichen Bereich des Kindergartengrundstückes und entlang der östlichen Grenze der Kindergartenerweiterung (Freibereich) befindet sich eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom. Im Zeichnerischen Teil ist diese Telekommunikationslinie dargestellt und mit einem 3,00 m breiten Schutzstreifen gesichert. Eine Beeinträchtigung der Telekommunikationslinie ist nicht zulässig. Siehe auch Hinweis OZ 3.8.2.

Malterdingen, den .....

.....  
Bußhardt, Bürgermeister

---

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen  
Freier Architekt und Stadtplaner Karlheinz Allgayer  
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 383018 Telefax 0761 / 39159  
Allgayerplanung@t-online.de

, den 16.01.2018

.....  
Allgayer

## Anlage zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### Gehölzliste für Malterdingen

#### Geeignete Straßenbäume

Kaiserlinde	Tilia x vulgaris 'Pallida'
Linde	Tilia cordata 'Rancho'
Spitzahorn	Acer platanoides 'Cleveland'
Hainbuche	Carpinus betulus

#### Großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung)

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldulme	Ulmus minor
Winterlinde	Tilia cordata
Silberweide	Salix alba
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
Speierling	Sorbus domestica
Mispel	Mespilus germanica
Äpfel (nur als Hochstamm)	
Birnen (nur als Hochstamm)	
Kirschen (nur als Hochstamm)	

#### Sträucher

Schlehe	Prunus spinosa
Roter Hartriegel	Cornus sanguineum
Hundsrose	Rosa canina
Pupurweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix viminalis
Grauweides	Salix cinerea
Zweigriffeliger Weißdorn	Crateagus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crateagus monogyna
Sanddorn	Hippophae rhamnoides

Hinweis:

Die Pflanzliste beinhaltet keine allergieauslösenden und keine giftigen Pflanzen.