

Bebauungsvorschriften

Fertigung: 1
 Anlage: 2
 Blatt: 1-8

zum Bebauungsplan " Schwabental", der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen)

1.00 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**1.10 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

1.1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO.

1.1.2 Von den zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden ausgeschlossen:
 - aus Nr. 2: Schank- und Speisewirtschaften
 - Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 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

1.2.0 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)

1.2.1 Die obere Grenze des Maßes der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

- | | | | |
|----|----------------------------|-------|------------------|
| a) | der Zahl der Vollgeschosse | (Z) | nach § 20 BauNVO |
| b) | der Grundflächenzahl | (GRZ) | nach § 19 BauNVO |
| c) | der Höhe baulicher Anlagen | | nach § 18 BauNVO |

1.2.2 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 1).

Zusätzlich zur im Zeichnerischen Teil festgesetzten (Höchst-) Zahl der Vollgeschosse wird ein weiteres Vollgeschoß im Dachraum zugelassen werden, wenn die übrigen Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes eingehalten werden, insbesondere Traufhöhe, Firsthöhe und Stellplatznachweis.

1.2.3 Sockelhöhe

Die Sockelhöhen werden festgesetzt:

- a) als NN (gemessen OK Erdgeschoß Rohfußboden) für die Grundstücke Plan-Nr. 2 bis 9, 12 bis 19, 34, 35 und 42. Diese Sockelhöhen sind im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzt. Sie dürfen jeweils um +/- 0,20 m abweichen.
- b) für die Grundstücke Plan-Nr. 1, 10, 11, 20 - 33, 36 - 41 und 43 mit 1,00 m (Differenz OK Erdgeschoß Rohfußboden – OK Erschließungsstraße vor Mitte Haus). Sie dürfen jeweils um +/- 20 cm abweichen.
- c) Die maximal zulässige Sockelhöhe kann ausnahmsweise dann um weitere 0,20 m überschritten werden, wenn auf dem Baugrundstück Hangdruckwasser bzw. Schichtenwasser angetroffen wird.

1.2.4 Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe (Differenz OK Rohfußboden EG – Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut) der Hauptgebäude beträgt 3,80 m.

Bei Nebengebäuden und Garagen (ohne Grenzgaragen) darf die Traufhöhe an keiner Stelle der natürlichen Geländeoberfläche 3,50 m überschreiten. Für Grenzgaragen gelten die Festsetzungen der LBO.

1.2.5 Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe (Differenz OK Rohdecke über EG - Unterkante Sparren im Schnittpunkt First) der Hauptgebäude beträgt 6,00 m.

1.3.0 Neben- und Versorgungsanlagen

Für Neben- und Versorgungsanlagen gilt § 14 BauNVO.

1.4.0 Bauweisen und Stellung der Gebäude

1.4.1 Für das Baugebiet wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese wird auf "Einzelhäuser" und "Einzel- und Doppelhäuser" eingeschränkt.

Einzelhäuser:	Plan-Nr. 1 bis 24, 29 bis 37, 42 und 43
Einzel- und Doppelhäuser:	Plan-Nr. 25 bis 28 und 38 bis 41

1.4.2 Festsetzung zu den Grundstücken Plan-Nr. 25 bis 28 und 38 bis 41:

Eine Einzelhausbebauung ist nur bei Zusammenfassung von zwei Grundstücken möglich: „25 und 26“, „27 und 28“, „38 und 39“ und „40 und 41“.

Bei einer Doppelhausbebauung ist die Doppelhaushälfte auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

1.4.3 Für die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist der Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes maßgebend.

1.5.0 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

1.6.0 Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten wie folgt festgestellt:

- | | | |
|----|----------------------|----------------------|
| a) | pro Einzelhaus | max. 3 Wohneinheiten |
| b) | pro Doppelhaushälfte | max. 2 Wohneinheiten |

1.7.0 Garagen und Stellplätze

1.7.1 Die Stellung der Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen ist im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.7.2 Darüber hinaus sind weitere Garagen und Stellplätze auch an anderen Standorten auf dem Grundstück zugelassen werden, wenn Gründe der Grünordnung, der Verkehrssicherheit, des Nachbarrechts und städtebauliche / gestalterische Gründe nicht dagegen sprechen.

1.7.3 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.

1.7.4 Auf den „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ sind Garagen und Stellplätze ausgeschlossen.

1.7.5 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind.2,50m ab Hinterkante Gehweg, bzw. ab Hinterkante Fahrbahn einzuhalten.

Hinweis: Empfohlen wird ein Stauraum von 5,00m.

1.8.0 Elektroversorgung

Das Niederspannungsnetz des Baugebietes ist als Kabelnetz auszuführen.

1.9.0 Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
siehe Grünordnungsplan (Anlage 9).

2.00 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 LBO

2.1.0 Gestaltung der Gebäude (§ 74 (1) Nr. 1 (LBO))

2.1.1 Als Dachform für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit symmetrischer Neigung zulässig.

2.1.2 Die Dachneigung für die Hauptgebäude ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung die gleiche 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.

Bei den Grundstücken Plan-Nr. 7-9 und 13-19 sind Flachdachgaragen zulässig. Diese müssen dauerhaft begrünt werden.

2.1.3 Dachgaupen sind zulässig. Sie dürfen pro Hausseite eine Gesamtlänge von 1/2 der Länge des Hauses nicht überschreiten.

2.1.4 Für die Dachdeckung ist kleinformatisches rotes bis rotbraunes, nichtglänzendes Material zu verwenden. Ausnahmsweise können Teilflächen in durchsichtiger Gestaltung zugelassen werden (z.B. Überdachungen, Wintergärten). Die Festsetzung gilt auch für die Satteldachgaragen.

2.1.5 Die Gebäude auf den Grundstücken Nr. Plan-Nr. 29 bis 41 dürfen bergseitig nur eingeschossig in Erscheinung treten.

2.1.6 Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist die Gestaltung, insbesondere der Dächer, aufeinander abzustimmen.

2.1.7 Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend dem Bauantrag zu behandeln.

2.1.8 Hinweis: Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen nachzuweisen

2.2.0 Gestaltung der Garagen

Garagen aus Profilblech, Wellkunststoffplatten und Asbestzement sind nicht zulässig.

Aneinandergebaute Garagen sind in Material, Dachneigung und Höhe aufeinander abzustimmen.

2.3.0 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

2.3.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Einstellplätze (Garage oder Stellplatz) nachzuweisen.

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

2.40 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedung entlang der Erschließungsstraße, gemessen ab Hinterkante Gehweg, bzw. Hinterkante Fahrbahn, wo kein Gehweg vorhanden ist, darf maximal 0,80 m betragen.

2.50 Gestaltungsfestsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung siehe Grünordnungsplan (Anlage 9).

3.00 **Hinweise**

3.1.0 Hinweise zur Wasserwirtschaft

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 ist 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. 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. Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt/Gemeinde anzuwenden.
7. Bei dem vorgesehenen Einschnitt der Untergeschosse kleiner als 1,0 m in das vorhandene Gelände im Bereich der Talmulde ist nicht zu erwarten, daß das Grundwasser angeschnitten wird. Es besteht jedoch die Möglichkeit, daß bei den Bauvorhaben Hangdruckwasser oder Schichtenwasser angetroffen wird.

Einer dauerhaften Ableitung von Hangdruckwasser oder Schichtenwasser über Drainagen oder ähnlichen Einrichtungen kann nicht zugestimmt werden. Es ist Sache des jeweiligen Bauherrn, sein Anwesen auf andere geeignete Art und Weise – ggf. wasserdichte Wanne – gegen stauende Nässe zu schützen.

8. 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.

3.2.0 Hinweise zum Bodenschutz

1. Seitens des Bodenschutzes ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden zu achten. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.
2. Werden bei den Aushubarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle wahrgenommen, so ist das Landratsamt Emmendingen, Amt für Umweltschutz, - Technische Verwaltung - zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
3. Die Erdarbeiten sind nach Möglichkeit im Massenausgleich herzustellen. Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt.
4. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleiches, der Geländemodellierung usw., darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.
5. Für Auffüllung darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden, ausgenommen in Bereichen dauerhaft versiegelter Flächen darf als Auffüllmaterial auch aufbereiteter mineralischer oder bitumenhaltiger Straßenaufbruch als auch unbelastetes,

mineralisches Abbruchmaterial verwendet werden. Das Auffüllmaterial hat den Anforderungen der VwV des Ministeriums für Umwelt zur Einführung der Informationsschrift zur Entsorgung von Erdaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt vom 13. Juli 1988 (GABl. S. 705) und den technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ zu entsprechen und die Unbedenklichkeit ist auf Anforderung des Umweltamtes zu bestätigen.

6. Überschüssiger Erdaushub ist ordnungsgemäß in genehmigten Auffüllungen einzubauen oder bei Baumaßnahmen in gleichwertigen Nutzungsbereichen wiederzuverwenden (Verbot der Verschlechterung). Es bleibt vorbehalten, eine Begründung für die Nichtverwertung von verwertbarem Material zu verlangen.
7. Über die Anlieferung des Auffüllmaterials ist seitens des Bauleiters eine Liste mit Angabe von Datum, Art des Materials (Bodenart und Beimengungen nach DIN 18915) Menge, Herkunft und Transportunternehmen zu protokollieren und auf Verlangen dem Landratsamt vorzulegen.

3.3.0 Hinweis zum 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).

3.4.0 Hinweis zum Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 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.

3.5.0 Hinweis zur Elektroversorgung

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

3.6.0 Hinweis zum Gesundheitsschutz

Auf allergene Pflanzen (wie z.B. Birken, Erlen und Haselgewächse) sollte verzichtet werden.

3.7.0 Hinweis zu Lärmemissionen

Von den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlich intensiv genutzten Grundstücken muß während der Arbeitsspitzen teilweise mit erheblichen Lärmemissionen gerechnet werden.

3.8.0 Hinweis zur Kellerentwässerung

Rückstauenebene der Kanalisation ist die Straßenebene. Die Entwässerung der bewohnten Untergeschosse muß daher über eine Hebeanlage erfolgen.

3.9.0 Hinweise zur Grünordnung

siehe Grünordnungsplan (Anlage 9)

Gemeinde Malterdingen, den 22. März 1999



Bußhardt
.....
Bußhardt, Bürgermeister

Freier Architekt und Stadtplaner • Karlheinz Allgayer
79104 Freiburg Stadtstr. 43 Telefon 0761 / 38 30 18

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen

, den 29.09.1998

Allgayer
.....

Allgayer, freier Architekt und Stadtplaner