

## Gemeinde Malterdingen

Anlage 2  
Fassung

### **Bebauungsplan „Talmweg II“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB**

#### **Bebauungsvorschriften**

#### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

**Die planungsrechtlichen Festsetzungen gelten sowohl für den Bereich „§ 13a BauGB“ als auch für den Bereich „§ 13b BauGB“. Gilt eine Festsetzung nur für einen dieser Bereiche, dann ist diese Festsetzung gekennzeichnet.**

##### **Rechtsgrundlagen:**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 13 und BauNVO)**

- 1.1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 13b BauGB nur Wohnen zulässig.  
  
Alle anderen, in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgelisteten Nutzungen sind ausgeschlossen.
- 1.1.3 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 bis 20 BauNVO)**

### **1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 BauNVO)**

Die Höhen der baulichen Anlagen werden festgesetzt über maximale Sockelhöhen, maximale Traufhöhen und maximale Firsthöhen/Gebäudehöhen.

#### **1.2.1.1 Maximale Sockelhöhen**

Die maximal zulässigen Sockelhöhen (Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss) sind im Zeichnerischen Teil für jedes Baugrundstück über Normal Null (NN) festgesetzt.

#### **1.2.1.2 Maximale Traufhöhen**

Die maximal zulässige Traufhöhen (gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Außenseite Wand mit Oberkante Dachhaut) betragen im

- WA 1, WA 2 und WA 3: 6,50 m
- WA 4 (nur § 13a BauGB): 7,20 m bei Mansarddach

#### **1.2.1.3 Maximale Firsthöhe/Gebäudehöhe**

- Die maximal zulässige Firsthöhe/Gebäudehöhe (gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Oberkante First/Dach) beträgt im WA 1 bis WA 3: 8,50 m.
- Die maximal zulässige Firsthöhe/Gebäudehöhe im WA 4 ist im Zeichnerischen Teil für jedes Einzelbaufenster festgesetzt. Sie beträgt für das nordöstliche Baufenster/Gebäude an der L 113 204,85 m ü.NN und für die beiden mittleren und die beiden südwestlichen Baufenster/Gebäude 204,55 m ü.NN. (nur § 13a BauGB)

#### **1.2.1.4 Überschreitung der Gebäudehöhen durch Dachaufbauten**

Die maximal zulässige Firsthöhe/Gebäudehöhe nach OZ 1.2.1.3 darf in allen Teilbereichen durch Kamine überschritten werden.

Im WA 4 darf die zulässige Firsthöhe/Gebäudehöhe nach OZ 1.2.1.3 zusätzlich durch Photovoltaikanlagen bis zu 0,30 m überschritten werden. (nur § 13a BauGB)

#### **1.2.1.5 Maximale Höhen von Nebenanlagen und Garagen**

Die maximal zulässige Höhe von Nebenanlagen und Garagen (Oberkante bauliche Anlage) beträgt 3,00 m über Gelände.

#### **1.2.1.6 Maximale Höhe der Tiefgarage**

Die maximal zulässige Höhe der Tiefgarage (Oberkante begrüntes Dach) im Teilbereich WA 4 beträgt 195,50 m ü.NN. (nur § 13a BauGB)

### **1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)**

1.2.2.1 Die Grundflächenzahl GRZ ist im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.2.2.2 Bei der Anrechnung von Tiefgaragen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen usw. nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf im Teilbereich WA 4 die Grundflächenzahl maximal 0,8 betragen. (nur § 13a BauGB)

### **1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)**

1.2.3.1 In den Teilbereichen WA 1, WA 2 und WA 3 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

1.2.3.2 Im Teilbereich WA 4 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss). (nur § 13a BauGB)

### **1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese wird auf „nur Einzelhäuser“, „nur Doppelhäuser“ (nur § 13b BauGB) und „nur Einzel- und Doppelhäuser“ (nur § 13b BauGB) eingeschränkt.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

1.4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4.2 Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Anbauten und Bauteile auf einer Länge von maximal 5,00 m und einer Tiefe von maximal 1,50 m überschritten werden, sofern keine anderen Vorschriften dies verbieten (private Grün Fläche, Gewässerrandstreifen).

### **1.5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung des Hauptdaches) ist im Zeichnerischen Teil für die Teilbereiche WA 1 bis WA 3 festgesetzt.

### **1.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

1.6.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) nur bis zu einem Volumen von 40 m<sup>3</sup> zulässig.

1.6.2 Auf den Teilflächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den jeweiligen straßenseitigen Baugrenzen bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen können Nebenanlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf diesen Teilflächen ausgeschlossen.

1.6.3 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen und innerhalb des Gewässerrandstreifens sind Nebenanlagen ausgeschlossen.

## **1.7 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

- 1.7.1 Die Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und deren Zufahrten sind im Zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 1.7.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den Teilbereichen WA 1 bis WA 3 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den gemäß OZ 1.7.1 festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.7.3 Die Tiefgarage ist im Teilbereich WA 4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten Baugrenzen für Tiefgarage zulässig. Der Bereich der Tiefgaragenzufahrt ist im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Siehe auch planungsrechtliche Vorschrift OZ 1.7.5. (nur § 13a BauGB)
- 1.7.4 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und deren Zufahrten zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen (z.B. von Bebauung freizuhalten Fläche) dies verhindern.
- 1.7.5 Die Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke werden in den Teilbereichen WA 1 bis WA 3 auf eine maximal zulässige Breite von insgesamt 6,00 je Baugrundstück festgesetzt.
- Die maximal zulässige Breite der Garagenzufahrt im Teilbereich WA 4 beträgt 7,50 m. (nur § 13a BauGB)
- 1.7.6 Entlang der L 113 sind im Zeichnerischen Teil für Teilbereiche ein Verbot von Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke festgesetzt.

## **1.8 Maximale Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die maximal zulässige Zahl der Wohnungen wird durch eine Verhältniszahl zur Grundstücksfläche festgesetzt.

- 1.8.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je angefangene 320 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.
- 1.8.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. (nur § 13b BauGB)
- 1.8.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.
- 1.8.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind je angefangene 110 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. (nur § 13a BauGB)

## **1.9 Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

- 1.9.1 Innerhalb der festsetzten privaten Grünfläche und des Gewässerrandstreifens entlang des Dorfbaches sind bauliche Anlagen ausgeschlossen.
- 1.9.2 Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke bei der Einmündung der Straße Fernecker Tal in die L 113 sind als bauliche Anlagen nur Grundstückseinfriedung (Mauer, Zaun) bis zu

einer Höhe von 0,80 m über Hinterkante Gehweg/Fahrbahnrand zulässig. (nur § 13a BauGB)

- 1.9.3 Die im Baugebiet festgesetzten Sichtdreiecke bei der Straßeneinmündung sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. (nur § 13a BauGB)

#### **1.10 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Aufteilung der festgesetzten Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie im Zeichnerischen Teil ist nicht verbindlich.

#### **1.11 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Im Zeichnerischen Teil ist der Standort für eine Transformatorenstation festgesetzt. Bei der Errichtung der Transformatorenstation ist das festgesetzte Sichtdreieck zu berücksichtigen. (nur § 13b BauGB)

#### **1.12 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 1.12.1 Im Zeichnerischen Teil sind entlang des Malterdinger Dorfbaches private Grünflächen festgesetzt. Siehe auch OZ 1.13.1 und 1.14.3.
- 1.12.2 Im Zeichnerischen Teil sind entlang der L 113, entlang der nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes und in Teilbereichen entlang des Malterdinger Dorfbaches öffentliche Grünflächen festgesetzt.

#### **1.13 Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

##### **1.13.1 Festsetzungen zum Gewässerschutz**

Entlang des Dorfbaches ist im Zeichnerischen Teil ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen, gemessen ab Oberkante Böschung, festgesetzt.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens gelten folgende Vorschriften:

- Im Gewässerrandstreifen sind der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern verboten.
- Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich, verboten.
- Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Lagerung von Gartenabfällen (Schnittgut) verboten.
- Der Bereich ist pestizidfrei und düngerfrei zu bewirtschaften. Mögliche Vegetation: Artenreicher Rasen siehe planungsrechtliche Festsetzung OZ 1.14.3

### 1.13.2 Festsetzungen zum Grundwasserschutz

Nach dem „Hydrogeologischen Kurzbericht II“ (Anlage 9) vom 28.04.2021 werden folgende Festsetzungen zum Grundwasser getroffen (Teilbereiche A bis C):

- Für den „Teilbereich A“ des Hydrogeologischen Kurzberichts II – Anlage 2 (Plan.Nrn. 1 bis 15, 27 und 28 im Bebauungsplan – Bereich zwischen L 113 und der inneren Erschließungsstraße) ist ein mittlerer Flurabstand zum MHW von 2,72 m vorhanden. Hier ist eine Unterkellerung der Bauwerke ohne Einschränkung möglich.
- Im „Teilbereich B“ des Hydrogeologischen Kurzberichts II – Anlage 2 (Plan.Nrn. 16 bis 26 im Bebauungsplan – Teilbereich zwischen der inneren Erschließungsstraße und dem Malterdinger Dorfbach) beträgt der Flurabstand zum MHW 1,65 m (bezogen auf die bestehende Geländeoberfläche vor der Erschließung)
- Der „Teilbereich C“ des Hydrogeologischen Kurzberichts II – Anlage 2 (allgemeines Wohngebiet WA 4 – Geschosswohnbau) weist aufgrund der durch frühere Anfüllungen höher liegenden Geländeoberfläche einen Flurabstand zum MHW von durchschnittlich 3,07 m auf.
- Ein Bauen unterhalb der MHW ist nicht zulässig. Die Unterkante Bodenplatte darf den Pegel des MHW nicht unterschreiten.
- Der für die Abdichtung von Bauwerken anzusetzende Bemessungswasserspiegel ist jeweils an der Geländeoberfläche anzusetzen, da nach starken Niederschlagsereignissen aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes eine verzögerte Versickerung stattfindet und die Wassersättigung daher bis zur Oberkante reichen kann.
- Die Untergeschosse sind gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wanne auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.
- Untergeordnete Bauteile wie z.B. Aufzugsunterfahrten, können tiefer gegründet werden.
- Unterirdische Anlagen sind gegen Auftrieb zu sichern.
- Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.
- Siehe auch Hinweis zum Bauen im Grundwasser OZ 3.5
- Siehe auch Anlage 9 „Hydrogeologische Kurzberichte“ mit Untersuchung der Grundwasserverhältnisse

### 1.13.3 Festsetzungen zur Regenrückhaltung

- Das Baugebiet „Talmweg II“ wird im Trennsystem entwässert. Zur Entlastung der Abwasseranlagen und des weiterführenden Gewässers ist das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen auf jedem Baugrundstück zu sammeln und gedrosselt abzugeben. Dazu sind die Errichtung und die Erhaltung einer Retentionszisterne mit Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation vorzusehen. Für die

Bemessung der Retentionszisterne muss je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche ein Volumen von 3 m<sup>3</sup> bereitgestellt werden. Der zulässige Drosselabfluss beträgt je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche 0,67 l/s.

- Bei der Errichtung von dauerhaft begrünten Dächern kann das Rückhaltevolumen des begrünten Daches bei der Berechnung der Retentionszisterne berücksichtigt werden.
- Die Retentionszisternen haben die Aufgabe Regenwasser kurzfristig zurückzuhalten um den Malterdinger Dorfbach bei Regenereignissen nicht zusätzlich zu belasten. Bei Trockenwetter müssen die Retentionszisternen leer sein. Daher dürfen die Retentionszisternen nicht zum Speichern des Regenwassers zur Bewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden.

## **1.14 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **1.14.1 Artenschutz Nisthilfen**

- Nisthilfen für Gebäudebrüter: Je Wohnhaus sind an zwei Außenwänden je eine Vollhöhle für Meisen, Sperlinge und sonstige Höhlenbrüter sowie zwei Halbhöhlen für Bachstelzen, Hausrotschwanz und Grauschnäpper anzubringen. Alternativ können entsprechende Kästen in Gehölzen im Garten angebracht werden.
- Quartiere für Fledermäuse: Je Wohnhaus ist ein künstliches Fledermausquartier am Haus oder im Garten anzubringen. Es können dabei Rundkästen oder Flachkästen verwendet werden.
- Allgemeines zu Nisthilfen und Quartieren: Die Kästen sind jeweils aus dauerhaftem Holzbeton herzustellen und auf-Putz oder in die Fassade integriert anzubringen. Nisthilfen für Schwalben, Mauersegler, Dohlen, Turmfalken und Eulen sind erwünscht aber nicht vorgeschrieben. Halbhöhlen können auch an Nebengebäuden und Garagen in einer Höhe von mindestens 2,00 m über Gelände angebracht werden.
- Bei einer Doppelhaushälfte sind je eine Vollhöhle, eine Halbhöhle und ein Fledermausquartier gemäß den o.g. Vorgaben zu errichten.
- Alternativ zur Anbringung der o.g. festgesetzten Nisthilfen können auch außerhalb des betroffenen Grundstückes die Nisthilfen errichtet werden. Der Bauherr muss die dafür entstehenden Kosten für die Nisthilfen, deren Anbringung und deren Unterhaltung von 25 Jahren tragen. Diese „externe Maßnahme“ muss über einen Vertrag zwischen dem Bauherren/Grundstückseigentümer und der Gemeinde Malterdingen abgesichert werden.

### **1.14.2 Artenschutz Insekten**

Im gesamten Plangebiet wird zum Schutz nachtaktiver Insekten die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten). Siehe auch Hinweise zur Lichtverschmutzung OZ 3.12

### **1.14.3 Private Grünfläche - Gewässerrandstreifen**

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind folgende Maßnahmen vorgeschrieben:

- Im Gewässerrandstreifen sind standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Folgende Arten eignen sich dafür: Silber-, Bruch-, Korb-, Grau-, Purpur-, Sal- und Mandelweide, Wasserschneeball, Schwarzerle, Faulbaum, Hasel, Kornelkirsche, Vogelkirsche, Blutroter Hartriegel, heimische Weißdornarten, Schlehe. Zusätzlich sind Arten der Schleiengesellschaften also Lianen und Klimmer wie Waldrebe, Wilder Wein, Efeu, Wald-Geißblatt („Je-länger-je-Lieber“) und Wilder Hopfen möglich. Eine Ausprägung als Kopfbaum ist möglich insbesondere bei baumförmig wachsenden Weidenarten (Bruch- und Silberweide).
- Alternativ kann im Gewässerrandstreifen Blumenrasen, eine an blühenden Kräutern wie Blutweiderich, Gilbweiderich, Beinwell reiche Hochstaudenflur oder Röhricht angelegt bzw. erhalten werden. Schilfröhricht ist in Anteilen zu je 50 % pro Jahr „überjährig“ zu erhalten. Schilf im Bachverlauf und in den Böschungen darf jährlich nur zu 50 % und nur in den Wintermonaten gemäht werden. Eine teilweise Besonnung des Gewässers muss gewährleistet werden.
- Bäume und Sträucher sind bei Abgang zu ersetzen, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

### **1.14.4 Wasserdurchlässiger Belag für Stellplätze, Zufahrten und Wege**

Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den privaten Grundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen, z.B. Rasengittersteine, großfugig verlegtes Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil oder Schotterrasen.

Öffentliche Stellplätze entlang der Erschließungsstraße sind ebenfalls mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

### **1.14.5 Grundwasser- und Bodenschutz**

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungen nicht zulässig.

## **1.15 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Nach der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Rapp Trans AG vom 12.03.2021 werden bezüglich „Lärmschutz L 113“ planungsrechtlichen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz festgesetzt. Zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen vor Verkehrslärm gehören eine geeignete Anordnung von schutzbedürftigen Räumen, die Umsetzung von Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und die Schalldämmung der Außenbauteile nach der DIN 4109.

### **1.15.1 Schalldämmung der Außenbauteile**

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend DIN 4109-1:2018-01, 7.1 sind zu beachten. Für die von maßgeblichen Außenlärmpegeln von



61 und mehr betroffenen schutzbedürftigen Räume sind die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Fassaden ist gemäß DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1 zu ermitteln. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 6 der Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen, dass an einem Fassadenabschnitt geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen, können die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 gesenkt werden.

### **1.15.2 Belüftung von Schlafräumen**

Schlafräume (auch Kinderzimmer) deren natürliche Belüftung nur an Fassaden mit maßgeblichen Beurteilungspegeln von 49 dB(A) und mehr erfolgt, sind so mit ausreichend dimensionierten und schallgedämmten technischen Lüftungseinrichtungen auszustatten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend der textlichen Festsetzung in Abschnitt 3.3.4 eingehalten werden. Die maßgeblichen Beurteilungspegel sind den Anlagen 4.5 bis 5.6 zu entnehmen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen, dass geringere maßgebliche Beurteilungspegel als 49 dB(A) an einem Schlafräum (auch Kinderzimmer) vorliegen, kann auf die schallgedämmte technische Lüftungseinrichtung verzichtet werden.

### **1.15.3 Anordnung schutzbedürftiger Räume**

An den Gebäuden der ersten Baureihe in Richtung L 113 muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster an den von der Straße abgewandten Gebäudeseiten ausgerichtet sein.

## **1.16 Pflanzgebote und Pflanzverbote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- 1.16.1 Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche entlang der L 113 ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nur eine Eingrünung mit heimischen Hecken und Sträuchern aus der beigefügten Pflanzliste zulässig.
- 1.16.2 Im Bereich der nordöstlichen Grundstücke Plan-Nrn. 14 und 15 ist aus Gründen der Verkehrssicherheit das Anpflanzen von Bäumen nicht zulässig. (nur § 13b BauGB)
- 1.16.3 Pflanzgebote auf der festgesetzten privaten Grünfläche entlang des Dorfbaches siehe OZ 1.14.3.
- 1.16.4 Auf jedem Baugrundstück in den Teilbereichen WA 1, WA 2 und WA 3 ist je angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum aus der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen.
- 1.16.5 Alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

- 1.16.6 Auf den Grundstücken Plan-Nrn. 15 und 16 müssen Bäume einen Mindestabstand, gemessen von Stammachse bis zur östlichen Grundstücksgrenze, von 7,00 m aufweisen. Pappeln sind auf den beiden Grundstücken nicht zulässig.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

**Die örtlichen Bauvorschriften gelten sowohl für den Bereich „§ 13a BauGB“ als auch für den Bereich § 13b BauGB“. Gilt eine Vorschrift nur für einen dieser Bereiche, dann ist diese Vorschrift gekennzeichnet.**

### Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

### 2.1 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 Dachform

2.1.1.1 Die zulässigen Dachformen sind im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.1.1.2 Im Teilbereich WA 4 ist das oberste Geschoss allseitig mit einem Mansarddach zu errichten. (nur § 13a BauGB)

#### 2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigungen sind im Zeichnerischen Teil festgesetzt mit:

- Satteldach im WA 1, WA 2 und WA 3: 20° bis 40°
- Zeltdach und Walmdach im WA 1, WA 2, WA 3: 20° bis 30°
- Mansarddach im WA 4 (nur § 13a BauGB): max. 70°

#### 2.1.3 Dachaufbauten

2.1.3.1 Technische Dachaufbauten, wie z.B. Photovoltaikanlagen und Kamine, sind zulässig. Siehe auch planungsrechtliche Festsetzung OZ 1.2.1.4.

2.1.3.2 Gauben und Dacheinschnitte dürfen je Gebäudeseite und Geschoss eine Gesamtlänge von nicht mehr als 50 % der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite betragen.

2.1.3.3 Gauben und Dacheinschnitte müssen vom Ortgang, First (vertikal gemessen), von anderen Bauteilen und Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 1,0 m betragen.

#### 2.1.4 Dacheindeckung

2.1.4.1 Für Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer sind als Dacheindeckung zulässig:

- rote bis braune oder anthrazitfarbenen nicht glänzenden Ziegel - Siehe auch planungsrechtliche Vorschrift OZ 1.14.5
- dauerhaft, extensiv und mindestens 8 cm hohe Grasdächer. Eine Substrathöhe von mindestens 10 cm wird empfohlen.

- 2.1.4.2 Die steil geneigten Dachbereiche des Mansarddaches sind mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen nicht glänzenden Ziegel einzudecken. Siehe auch planungsrechtliche Vorschrift OZ 1.14.5 (nur § 13a BauGB)
- 2.1.4.3 Die Flachdächer und die flach geneigten Dachbereiche des Mansarddaches im WA 4 sind dauerhaft, extensiv und mindestens 8 cm hoch zu begrünen und zu unterhalten. Eine Substrathöhe von mindestens 10 cm wird empfohlen. Hierzu gehören auch die Teilbereiche der Tiefgarage im WA 4, welche nicht überbaut sind. (nur § 13a BauGB)
- 2.1.4.4 In die Dacheindeckung integrierte bzw. aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauchwassers oder Heizungswassers (Absorberanlagen) sind zulässig.

## **2.1.5 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit der Form, Neigung und Farbe des Hauptgebäudes oder mit Flachdach bis 7° auszubilden. Siehe auch OZ 2.1.4.2

## **2.1.6 Doppelhäuser**

Bei Doppelhäusern müssen Traufhöhe (Wandhöhe), Dachform und Firstrichtung einheitlich sein. (nur § 13b BauGB)

## **2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 2.2.1 Werbeanlagen, Automaten und Schaukästen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gemäß § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Sie sind an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig.
- 2.2.2 Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2.2.3 Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegendem Licht sind nicht zulässig.

## **2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

### **2.3.1 Freiflächen**

- 2.3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäude, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt sind, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.
- 2.3.1.2 „Sterile Steingärten“, die technisch angelegt sind und einer Unterdrückung der Vegetation dienen bzw. keine Lebensmöglichkeiten für Amphibien, Reptilien, Wildbienen, andere Insekten und Mauer bzw. - Steingartenpflanzen bieten, sind ausgeschlossen. Naturnahe Beete mit Kräuterspiralen, Trockenmauern, Kleinstrukturen und Steppenbeete mit Lebensmöglichkeiten für Amphibien, Reptilien, Wildbienen und Mauer bzw. - Steingartenpflanzen sind erwünscht und fallen nicht unter das Verbot für „sterile Steingärten“. Der Anteil der o.g. Steingartenstrukturen darf nicht mehr als Viertel an der gesamten Freifläche des Grundstückes betragen. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie

und den jeweiligen straßenseitigen Baugrenzen bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Steingartenstrukturen ausgeschlossen.

### **2.3.2 Standflächen für Müllbehälter**

Standflächen für Müllbehälter sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten und Zuwege, mit einer mindestens 1,50 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Es wird die Verwendung von Arten gemäß der beigefügten Pflanzliste empfohlen. Anstelle von mindestens 1,50 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen. Dies gilt nicht für temporäre Stellplätze zum Zeitpunkt des Abholens.

### **2.3.3 Einfriedungen**

2.3.3.1 Die maximal zulässige Höhe der straßenseitigen Einfriedungen beträgt 0,80 m über Oberkante Straßenrand.

2.3.3.2 Geschlossene Einfriedungen sind ausschließlich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig mit einer maximalen Höhe von 0,50 m über Oberkante Straßenrand zulässig.

2.3.3.3 Seitliche Einfriedungen sind als lebende Einfriedungen (z.B. als Hecken) und/oder als tote Einfriedungen (Zäune) bis zu einer Höhe von 1,20 m über der Geländeoberkante zulässig.

## **2.4 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

2.4.1 Die Grundstücke sind straßenseitig auf das Straßenniveau aufzuschütten.

2.4.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in folgenden Fällen zulässig:

- zur Anpassung an die Verkehrsfläche und die Nachbargrundstücke,
- zur Anlage einer Wohnterrasse bis maximal 3,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze,
- zur Errichtung von notwendigen Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m.

2.4.3 Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss mindestens 1,50 m betragen. Stützmauern sind zu begrünen, in Naturstein oder mit Natursteinverblendungen auszuführen.

## **2.5 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Je Wohngebäude ist eine Antenne oder Parabolanlage zulässig. Freistehende Antennenanlagen mit einer Eigenhöhe von mehr als 1,50 m über der Dachhaut sind unzulässig.

## **2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

## **2.7 Erhöhte Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so ist dieser ab einem Wert von 0,5 aufzurunden.

## **2.8 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Regenwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 3 LBO)**

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern sind entsprechend den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.

### **3 Hinweise**

**Die Hinweise gelten sowohl für den Bereich „§ 13a BauGB“ als auch für den Bereich § 13b BauGB“.**

#### **3.1 Hinweise zum Bodenschutz**

##### **3.1.1 Allgemeine Bestimmungen**

- 3.1.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Es sollte ein Massenausgleich innerhalb des Grundstücks angestrebt werden.
- 3.1.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.1.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.1.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.1.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- 3.1.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.1.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.1.1.8 Für Baumaßnahmen sollten Kettenfahrzeuge mit mindestens 60 cm breiten Ketten verwendet werden, um den Boden vor übermäßiger Verdichtung zu schützen.
- 3.1.1.9 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.
- 3.1.1.10 Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen. Zu Verminderung vermeidbarer Eingriffe in den Boden sollte auch die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung in Betracht gezogen werden. Bei entsprechender fachlicher Eignung kann diese Aufgabe von der Umweltbaubegleitung wahrgenommen werden.

### 3.1.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 3.1.2.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- 3.1.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.1.2.3 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 sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Rasenflächen und 40 cm bei Pflanzflächen nicht überschreiten.

## 3.2 Hinweise zum Abfallrecht und zur Abfallwirtschaft

- 3.2.1 Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist 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) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.
- 3.2.2 Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen. Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen. In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.
- 3.2.3 Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).
- 3.2.4 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.
- 3.2.5 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zu-lässigen



Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.

- 3.2.6 Die beim Rückbau der Gebäude anfallenden asbesthaltigen Abfälle (ev. anfallend ehem. Fensterbaufirma) sind als gefährlicher Zwangsabfall (Abfallschlüssel nach AVV 170605\*) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.
- 3.2.7 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 223, E-Mail: [gja@landkreis-emmendingen.de](mailto:gja@landkreis-emmendingen.de)) abzustimmen.
- 3.2.8 Der anfallende Erdaushub bei Erschließungs- und Baumaßnahmen sollte im Rahmen einer Abfallvermeidung als Erdmassenausgleich verwendet werden. Dement-sprechend kann eine Erhöhung des geplanten Gebietes erfolgen. Somit können weitere kostenintensive Entsorgungen vermieden werden und machen keinen weiteren Deponieraum für Erdaushub notwendig.
- 3.2.9 Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans / im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen zur Vermeidung von Erdaushubabfällen zu berücksichtigen sind. So soll bspw. durch die Festlegung von geringeren Aushubtiefen bei gleichzeitig höher festgelegtem Geländeniveau ein Erdmassenausgleich vor Ort umgesetzt werden.

Fällt darüber hinaus Bodenaushub zur Entsorgung an, hat zuvor die Prüfung zu erfolgen, ob das Bodenmaterial verwertet werden kann. Verwertungsmöglichkeiten bestehen im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke.

Belastete bzw. unbrauchbare Böden sind von verwertbarem Boden zu trennen. Das Herstellen von Gemischen aus belastetem Erdaushub ist unzulässig.

### **3.3 Hinweise zur Wasserwirtschaft**

- 3.3.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Malterdingen einzuleiten.
- 3.3.2 Punktuelle bzw. linienförmige Versickerungen, wie Sickerschächte oder –drainagen, sind nicht zugelassen.
- 3.3.3 Eine Dachbegrünung reduziert den Abflussbeiwert und damit das benötigte Retentionsvolumen je nach Begrünungsart um bis zu 70 %.
- 3.3.4 Auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW wird verwiesen.
- 3.3.5 Die schwach bindigen bis bindigen Erdstoffe der Decklage sind nicht ausreichend wasserdurchlässig, weshalb in diesen Erstoffen keine technische Versickerung möglich ist. (Ingenieur Gruppe Geotechnik, Geotechnischer Bericht zum Baugebiet „Talmweg“ 2019)

- 3.3.6 Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Malterdinger Dorfbach (Gewässerbenutzung) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

### **3.4 Hinweise zu Regenwassernutzungsanlagen**

- 3.4.1 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.
- 3.4.2 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.
- 3.4.3 Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen 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.
- 3.4.4 Für die Nutzung des Regenwassers zur Bewässerung oder als Brauchwasser müssen separate Zisternen errichtet werden. Die in OZ 3.13.3 genannten Retentionszisternen dürfen nicht zur Speicherung für Brauchwasser genutzt werden.

### **3.5 Hinweise zum Grundwasserverhältnissen**

- 3.5.1 Die Benutzung eines Gewässers bedarf gemäß § 8 WHG der Erlaubnis oder Bewilligung der zuständigen Wasserbehörde im Landratsamt Emmendingen. Als Benutzungen gelten auch das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen der Maßnahmen, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß nachteiliger Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen. Dies kann zur Folge haben, dass eine Unterkellerung nicht möglich ist.
- 3.5.2 Jeder Erdaufschluss, bei dem das Antreffen von Grundwasser zu erwarten ist (z.B. Bohrungen für Untergrunderkundungen, Baggerarbeiten bei denen Grundwasser freigelegt wird), muss gemäß § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 37 Wasserrechtsgesetz (WRG) mindestens ein Monat vorher dem Landratsamt Emmendingen angezeigt werden. Bei Grundwasserkontakt ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- 3.5.3 Die bisherigen Untersuchungen zeigten eine Schichtenwasserführung in den Schwemmlössablagerungen. (Hydrogeologischer Kurzbericht)
- 3.5.4 Die Wasserführung ist im Wesentlichen auf feinsandigen Lagen vorhanden. Tonhaltige Lagen unterhalb der Schwemmlössablagerungen bilden hierbei stauende Schichten. (Hydrogeologischer Kurzbericht)

### **3.6 Hinweis zu Altlasten**

- 3.6.1 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.
- 3.6.2 Jeder Erdaushub, bei dem das Antreffen von Grundwasser zu erwarten ist (z.B. Bohrungen für Untergrunderkundungen, Baggerarbeiten bei denen Grundwasser freigelegt wird), muss gemäß § 35 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 37 des Wassergesetzes (WG) mindestens 1 Monat vorher beim Landratsamt Emmendingen angezeigt werden. Bei Grundwasserkontakt ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- 3.6.3 Nach dem Boden- und Altlastenkataster, Stand 31.12.2015, sind keine Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen für das Bebauungsplangebiet bekannt.

### **3.7 Hinweise zur Geologie**

#### **3.7.1 Hinweise aus den Hydrogeologischen Kurzberichten**

Die bisherigen Untersuchungen zeigten eine Schichtenwasserführung in den Schwemmlößablagerungen im geplanten Baugebiet „Talmweg II“.

Die Wasserführung ist im Wesentlichen auf feinsandige Lagen vorhanden; tonhaltige Lagen innerhalb der Schwemmlößablagerungen bilden hierbei stauende Schichten.

Die Erkundung der Tiefenlage des MHW führte zu einer Unterteilung der Gesamtfläche des Baugebietes in drei Bereichen mit unterschiedlichen Flurabständen.

#### **3.7.2 Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet pleistozäner Löss und holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) 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 das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lrgb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotopkataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

### **3.8 Hinweise zum Hochbau**

(Ingenieur Gruppe Geotechnik, Hydrogeologischer Kurzbericht zum Baugebiet „Talmweg II“)

- 3.8.1 Werden unterkellerte Bauwerke erstellt muss gewährleistet sein, dass das zeitweise auftretende Schichtenwasser abfließen kann ohne aufgestaut oder umgeleitet zu werden. Dies kann durch den Einbau einer durchlässigen Schicht aus einem Kies-Sand-Gemisch mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von  $1 \cdot 10^{-5} \text{ m/s} < k_f < 1 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$  unterhalb der Bodenplatte des Untergeschosses erzielt werden.
- 3.8.2 Bei einer Einbindetiefe des Kellers von 2,50 m in den Boden ist eine 0,50 m mächtige hydraulisch wirksame Schicht ausreichend, da die Fließgeschwindigkeiten im natürlichen Baugrund gering sind (weniger als 1,00 m/Tag).

### **3.9 Hinweis zum Gesundheitsschutz**

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

### **3.10 Hinweis zu Pflanzmaßnahmen**

- 3.10.1 Die Bepflanzung ist im Bauantrag (Bepflanzungsplan) nachzuweisen.
- 3.10.2 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.

- 3.10.3 Nach § 178 BauGB kann die Stadt 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.
- 3.10.4 Geschlossene Wandflächen von mehr als 10,00 m Länge und mehr als 2,50 m Höhe sollten durch Kletterpflanzen oder bepflanzte Rankgerüste gemäß Pflanzliste begrünt werden.

Außenwände von Garagen, Garagengeschosse in den Teilbereichen WA 4 und WA 5 oder Carports (überdachte Stellplätze) sollten mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste begrünt werden.

### **3.11 Hinweis zum Artenschutz**

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode von 30. September bis 01. März eines jeden Jahres zulässig.

### **3.12 Hinweise zur Lichtverschmutzung**

Direkt betroffen durch künstliches Licht sind nachtaktive Tiere wie Fledermäuse, Insekten und Falter. Auch Singvögel werden durch künstliches Licht beeinträchtigt.

Durch folgende Maßnahmen können die negativen Auswirkungen künstlichen Lichts in der Nacht auf Mensch und Tier reduziert werden:

- Effektive Begrenzung und Verringerung der Lichtbelastung in der Nacht.
- Künstliches Licht sollte zielgerecht so eingesetzt werden, dass es nur dorthin strahlt, wo es benötigt wird. Insbesondere ist zu vermeiden, dass Licht in den Himmel oder horizontal in die Umgebung strahlt. Dadurch wird auch die Möglichkeit einer Blendung reduziert.
- Eine bedarfsorientierte Absenkung des Lichtstroms in Abhängigkeit von der Benutzerfrequenz oder gar Abschaltung in den späten Nachtstunden sollte festgelegt werden.
- Eine Begrenzung der Blauanteile im weißen Licht sollte festgelegt werden, wodurch auch die Blendung reduziert wird.
- Maßnahmen zur Verbesserung der visuellen Wahrnehmung durch Blendvermeidung und Erhalt der Dunkeladaption sollte ergriffen werden, was beispielsweise durch gleichmäßig niedrige Helligkeiten statt großer Lichtmengen erreichbar ist.
- Die Beleuchtung von Naturobjekten (Pflanzen, Bäume, Gewässer, Geländeformationen) sollte unterlassen werden.

### **3.13 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](mailto: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.

### 3.14 Hinweis zur Hausanschlüssen

Die Wasseranschlüsse der Gebäude sollen auf der, zur Erschließungsstraße liegenden Gebäudeseite erfolgen, um die Wasserleitung auf kurzem und direktem Weg in das Gebäude verlegen zu können.

### 3.15 Hinweis zur Erschließungsstraße

Da im Zeichnerischen Teil die dargestellte Straßengliederung nicht rechtsverbindlich ist, wird empfohlen, die Fahrbahn mit einer Breite von 5,50 m herzustellen.

### 3.16 Hinweis zum Hochwasserschutz

Ein Teil des Bebauungsplangebietes befindet sich im Bereich eines HQextrem sowie im „geschützten Bereich bei HQ100“. Der „geschützte Bereich“ würde überflutet werden, wenn im konkreten Fall das unmittelbar oberhalb befindliche Hochwasserrückhaltebecken Fernecker Tal keine Funktion hätte. Dies ist jedoch nicht mit einem Dambruchszenario zu verwechseln. Daher wird bezüglich HQextrem eine hochwasserangepasste Bebauung empfohlen. Siehe auch Anlage 11

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Talmweg II" mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Malterdingen vom 27. Juli 2021 übereinstimmen.

Gemeinde Malterdingen, den 27. Juli 2021 Malterdingen, 10. Januar 2022



Hartwig Bußhardt  
Bürgermeister



Bußhardt, Bürgermeister



Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen,  
Freier Stadtplaner Dipl. Ing. Michael Dorer, 79104 Freiburg, Stadtstraße 43  
Tel. 0761/2021592, dorer-stadtplaner@t-online.de

den, 27.07.2021



Freier Stadtplaner Michael Dorer

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Talmweg II" wurde am 13. Januar 2022 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Malterdingen ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 13. Januar 2022 in Kraft getreten.

Malterdingen, 13. Januar 2022



Bußhardt, Bürgermeister



## Pflanzliste für den Bebauungsplan „Talmweg II“

### 1. Bäume

#### 1.1 mittelgroße / große Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata „Erecta“	Linde
Tilia tomentosa „Brabant“	Silberlinde

#### 1.2 kleine Bäume

Acer campetre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer campetre	Feldahorn
Acer platanoides, in Sorten	Spitzahorn
Pyrus communis „Chantcleer“	Stadtbirn

#### 1.3 Obstbäume

Als Obstbäume sind nur Hochstämme lokaltypischer Sorten zu verwenden.

Apfel:	Bohnapfel, Brettacher, Boskopp, Goldparme, Jakob Fischer
Birne:	Conference, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Oberösterreichische Weinbirne
Pflaumen und Zwetschgen:	Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Nancy mirabelle
Kirsche:	Burlat, Hedelfinger Riesenkirsche, Große schwarze Knorpel, Frühe rote Meckenheimer, Dolleseppler

### 1. Sträucher

Heimische Sträucher und Bäume

Alnus glutinosa	Erle
Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Rosa canina	Heckenrose

Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix magapollis	Pollenweide (wichtig für Bienen)
Salix triandra	Mandelblättrige Weide
Salix triandra semperflorens	Immerblühende Mandelweide
Salix caprea Silberglanz	Adventsweide Silberglanz
Salix matsusana torluosa	Korkenzieherweide
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Salix sachalinensis	Drachenweide
Salix x smithiana	Küblerweide
Salix cinerea	Aschweide
Sambucus nigra	Holunder

## 2. Kletterpflanzen

Clematis - Sorten	Waldrebe
Lonicera - Sorten	Geißblatt
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus - Sorten	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

Hinweis: Die Pflanzlisten beinhalten keine giftigen Gehölze.

## 4. Ausgeschlossene Pflanzen

Polygonaceae	alle Knötericharten
alle giftigen Pflanzen	