Bebauungsplan „Dorfbereich Maleck“, 3. Änderung
Gemarkung Emmendingen-Maleck
Bebauungsvorschriften

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
   (BGBl. I. S. 2141), berichtig am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des
   Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850),
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
   (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990
   (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz
   vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB; §§ 1 ff BauNVO)
   1.1 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO):
       Die Baugebiete werden als Dorfgebiete (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.
       Die gem. § 5 (2) Nr. 6 und 9 und § 5 (3) BauNVO vorgesehenen Nutzungen und Ausnahmen
       für Dorfgebiete sind nicht zulässig bzw. werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
   1.2 Landwirtschaftliche Flächen (§ 9 (1) Nr. 10, 18 a BauGB):
       Bauliche Anlagen für landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB; §§ 16 ff BauNVO)
   2.1 Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl sind im zeichnerischen Teil des Be-
       baungsplanes festgesetzt.
   2.2 Als maximale Gebäudehöhe an der jeweiligen Traufseite zwischen der natürlichen vorhande-
       nen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut wird festg- 
       setzt:
       - bei 2 Vollgeschossen (I + I DG): 4,00 m
       - bei 3 Vollgeschossen (II + I DG): 6,50 m
       - max. Traufhöhe für landwirtschaftliche Betriebsgebäude: 8,00 m

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)
   3.1 In den Dorfgebieten 1 bis 4 ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und
       Doppelhäuser.
       Im Dorfgebiet 4 ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen an die Grenze ge-
       baut werden unabhängig von der Bebauung auf dem Nachbargrundstück.
3.2 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Eintragung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

3.3 Bauliche Anlagen für landwirtschaftliche Betriebsgebäude erhalten Baufenster. Wohnnutzung innerhalb dieser Baufenster ist unzulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie der ausgewiesenen Flächen zulässig. Soweit Stellplätze und Garagenstandorte nicht festgesetzt sind, sind sie auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Je Hausgrundstück ist, soweit keine zeichnerischen Festsetzungen entgegenstehen, eine Zufahrt mit einer Breite von max. 5 m zulässig.

4.3 In den Grundstückszufahrten zur K 5138 sind Sichtfelder einzuhalten. Tiefe ab befestigtem Fahrbahnrand mind. 3,00 m; Länge parallel zur Straße, gemessen an Achse Zufahrt 60,00 m. Diese Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeder Art ab 0,80 m über Fahrbahnoberkante der Straßen und Zufahrten freizuhalten.


5.1 In den festgesetzten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen gem. § 2 LBO unzulässig.


5.4 Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen entlang des Dorfbaches sind als Grünzone (Gewässerschutzstreifen) freizuhalten und in natürlichem Zustand (Erhaltung des Uferbewuchses) zu belassen bzw. wiederherzustellen. Veränderungen sind nicht zulässig. Auch nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen sind unzulässig.

5.5 Laub- und Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 80 cm bzw. 60 cm gemessen in 1 m Höhe sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu erhalten und im Falle ihres Abganges gleichwertig zu ersetzen.

5.6 Im Zuge von Baumaßnahmen ist auf dem Baugrundstück je angefangene 200 m² überbaute Fläche ein mittelgroßer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Pflanzungen sind mit gebiets- bzw. landschaftstypischen Gehölzarten vorzunehmen. Es gelten folgende Pflanzqualitäten:
- heimische Laubbäume 1. Ordnung, Stammumfang 20 – 25 cm, Hochstamm,
- Obstbäume, alte Sorten, Stammumfang 10 – 15 cm, Hochstamm.
HINWEISE

Solarennergie
Ein besonderes Anliegen der Stadt Emmendingen ist die Nutzung der Sonnenenergie. Den Grundstücksbesitzern wird deshalb ausdrücklich empfohlen, alle Möglichkeiten der aktiven und passiven Solarnutzung zu nutzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 UND § 10 LBO FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „DORFBEREICH MALECK“

1. Dachform und Dachneigung
   Im gesamten Planungsgebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° und mit einem Dachüberstand an den Traufseiten von mindestens 0,60 m festgesetzt. Die Dachneigung und Firsthöhe von Doppelhäusern muss einheitlich sein.


2. Dachdeckung
   Die Eindeckung ist als nicht glänzende Ziegel- bzw. Dachsteindeckung in rotbraunen Tönen festgesetzt.

   Flachdächer sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mind. 8 cm dauerhaft zu begrünen.

3. Dachaufbauten
   Als Dachaufbauten sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern zulässig. Ihre Gesamtlänge darf 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

4. Traufhöhen
   Als maximale Gebäudehöhe an der jeweiligen Traufseite zwischen der natürlichen vorhandenen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut wird festgesetzt:
   - bei 2 Vollgeschossen (I + I DG): 4,00 m
   - bei 3 Vollgeschossen (II + I DG): 6,50 m
   - max. Traufhöhe für landwirtschaftliche Betriebsgebäude: 8,00 m

5. Einfriedungen
   Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Einmündungen dürfen nicht höher als 0,80 m sein. Andere Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,00 m sein.
   Gestattet sind:
   - Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpfanlung,
   - Einfache Holzzäune mit Heckenhinterpfanlung,
   - Drahtgeflechtzäune mit Heckenhinterpfanlung.

6. Gestaltung der Grundstücke
   Die vorhandene Geländeoberfläche gilt als festgesetzte Geländeoberkante. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur bis zu 0,50 m Differenz zum vorhandenen Gelände zu lassen. Sie sind an das umgebende Gelände ohne steile Böschungen anzulegen.