


 **GEMEINDE MALSBURG-MARZELL**

ORTSTEIL KALTENBACH

 Ergänzungssatzung
„Kaltenbach 5“

Beschleunigtes Verfahren
gemäß § 13 BauGB



Im Auftrag der

Gemeinde Malsburg-Marzell

Satzungsbeschluss: 19.09.2022

Stand Dokument: 06.09.2022

Lörracher Stadtbau-GmbH

Schillerstraße 4, 79540 Lörrach
Telefon: 07621/1519-80
mail@stadtbau-loerrach.de
www.stadtbau-loerrach.de



STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Malsburg-Marzell

Ortsteil Kaltenbach

Landkreis Lörrach

Satzung

**zur Ergänzung einer einzelnen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang
bebauten Ortsteil (Ergänzungssatzung) mit der Bezeichnung**

„Kaltenbach 5“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Aufgrund des § 34 (4) Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Malsburg-Marzell in öffentlicher Sitzung die Ergänzungssatzung

„Kaltenbach 5“

am _____ 2022 als Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand

Der Ortsteil Kaltenbach wird um die Ergänzungssatzung „Kaltenbach 5“, welche im Außenbereich liegt, ergänzt und als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 (1) BauGB festgelegt.

§ 2

Ergänzung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Kaltenbach wird durch eine Teilfläche des folgenden Außenbereichsgrundstück ergänzt: Flurstücks-Nr. 4007.

§ 3

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des zu ergänzenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind im Abgrenzungslageplan vom 06.09.2022 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 4

Bestandteile der Ergänzungssatzung

Die Satzung besteht aus:

- dem Abgrenzungslageplan im M 1:1000 vom 06.09.2022
- dem Zeichnerischen Teil im M 1:500 vom 06.09.2022

Beigefügt sind:

1. eine Begründung, vom 06.09.2022
2. mit einer Artenschutzrechtlichen Einschätzung des Büros vom 27.06.2022
Kunz GaLaPlan, Todtnauberg
3. einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Büros vom 27.06.2022
Kunz GaLaPlan, Todtnauberg
4. einem EA-Bilanz - Bestandsplan des Büros vom 27.06.2022
Kunz GaLaPlan, Todtnauberg
5. und einem EA-Bilanz - Maßnahmenplan des Büros vom 27.06.2022
Kunz GaLaPlan, Todtnauberg

§ 5

Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung des im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Teilgrundstücks werden aufgrund von § 34 (4) und (5) Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) und BauGB folgende einzelne, planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 1.1 Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche sind die im Zeichnerischen Teil der Satzung eingezeichneten Baugrenzen.
- 1.2 Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Gesimse, Dachüberstände, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sind zulässig.
- 1.3 Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.4 Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Diese darf gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 50% maximal überschritten werden.

2. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

- 2.1 Auf dem Flst.-Nr. 4007 ist zur Böschungsoberkante der Abzweigung des Kaltenbacher Bächle innerhalb eines Abstands von 5,00 Metern eine Bautabuzone auszuweisen. Der Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen zu gestalten.
- 3.2 Innerhalb des Geltungsbereichs ist die vorhandene Trockenmauer am Böschungshang um eine Ansichtsfläche von mindestens 2,00 m² seitlich oder alternativ in der Höhe zu erweitern. Die Ausführung ist der bestehenden Trockenmauer anzupassen. Nach Fertigstellung der Trockenmauer ist sie regelmäßig von Aufwuchs zu befreien und offenzuhalten, damit sie ihre Funktion als Biotop für wärmeliebende Arten nicht verliert.
- 3.3 Innerhalb des 5 Meter Schutzstreifens zum Abzweig des Kaltenbacher Bächle (Bautabuzone) dürfen keine Befahrungen im Uferbereich stattfinden, Materialien abgelagert oder Baugeräte geparkt / zwischengelagert werden.
- 3.4 Zum Schutz nachtaktiver Lebewesen wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (LED-Leuchten mit einem Lichtspektrum um 590 nm und Lichtkegel nach unten zeigend). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).
- 3.5 Flachdächer bis 5° von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit einer mindestens 30 cm dicken Substratschicht zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.
- 3.6 Vor den Bauarbeiten muss ein Reptilienschutzzaun bis spätestens zum Monat März als Abgrenzung zwischen Gartenfläche und Eingriffsbereich aufgestellt und bis zum Abschluss der Bauarbeiten erhalten werden.
- 3.7 Als Verstecke nutzbare Oberflächenstrukturen (Zwischenlager von Bau- / Gesteinsmaterial) sind manuell abzutragen oder mittels Abdecken einer Plane im Winter / Frühjahr für Reptilien zu entwerten.

- 3.8 Rodungen von Bäumen bzw. Gehölzen und Veränderungen an Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs müssen außerhalb der jeweiligen Brutperioden bzw. zum Zeitpunkt der Abwesenheit vom Eingriffsbereich in den Wintermonaten durchgeführt werden.
- 3.9 Mit Boden ist schonend umzugehen und er ist fachgerecht zu lagern. Überschüssiger und unbelasteter Boden ist zu verwerten. Das Bodenschutzgesetz ist zu berücksichtigen.

4. Behandlung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) 20 BauGB

- 4.1 Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und über eine belebte Bodenschicht von mind. 30 cm Stärke zu versickern. Potenziell verschmutztes Oberflächenwasser von den befestigten Flächen ist vor der Versickerung zu reinigen. Alternativ kann die Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswassers über eine Retentionszisterne mit $2 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ angeschlossener Fläche und einem Drosselabfluss $< 0,5 \text{ l/s}$ erfolgen.
- 4.2 Wegeflächen und Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen um eine Versiegelung zu reduzieren.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 25a BauGB

- 5.1 Auf dem Grundstück Flst. Nr. 4007 sind vier Laub- bzw. Obstbäume gemäß Pflanzliste unter Punkt 5.2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind dabei frei wählbar, von vorhandenen Bäumen ist allerdings ein Abstand von mind. 10 m einzuhalten. Die Bäume sind über einen Zeitraum von 30 Jahren ab Pflanzung zu pflegen und zu erhalten. Innerhalb der Pflegezeit abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Pflegezeit für ersetzte Bäume beginnt ab dem Zeitpunkt der Pflanzung von neuem. Nach der Pflegezeit abgängige Bäume sind so lange wie möglich zu erhalten und dürfen nur aus zwingenden Gründen, wie etwa eine Neupflanzung, entfernt werden. Bezüglich der Pflanzqualität sind folgende Vorgaben für die Neupflanzungen einzuhalten: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, mind. 16 cm Stammumfang.

5.2 Zulässig sind nur standortgerechte, landschaftstypische Laubbaumarten bzw. hochstämmige Obstbaumarten mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zum Pflanzzeitpunkt. Es muss sich um in Malsburg-Marzell heimische Baumarten aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 handeln. Zulässige Baumarten sind der folgenden Liste zu entnehmen:

- | | | |
|---|---------------------|-------------------|
| – | Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| – | Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| – | Betula pendula | Hänge-Birke |
| – | Carpinus betulus | Hainbuche |
| – | Fagus sylvatica | Rotbuche |
| – | Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche |
| – | Prunus avium | Vogelkirsche |
| – | Quercus robur | Stiel-Eiche |
| – | Sorbus aria | Echte Mehlbeere |
| – | Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| – | Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| – | Ulmus glabra | Berg-Ulme |

Zulässige Obstbaumarten sind nachfolgender Liste zu entnehmen:

- **Äpfel:** Blauacher, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Jakob Fischer, Brettacher, Boskoop, Gewürzluiken, Blenheim Gold-renalette, Trierer Weinapfel, Ananasrenalette, Graven-steiner, Danziger Kant, Goldparmäne, Berlepsch Goldrenalette, Bohnapfel, Zuccalmaglio
- **Birnen:** Gute Luise, Sülibirne, Gelbmöstler, Conference, Gel-lerts Butterbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasser-birne
- **Kirschen:** Burlat, Beutelsbacher, Büttners rote Knorpelkirsche
- **Nussbäume:** Walnuss
- Pflaumen / Zwetschgen: Bühler Frühzwetschge, Ontariopflaume, The Czar, Hanita

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 25b BauGB

- 6.1 Die im Zeichnerischen Teil als Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gemäß *Punkt 5.2* zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm).

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 7

Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung „Kaltenbach 5“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Malsburg-Marzell, den 06.09.2022

Mario T. Singer, Bürgermeister