

**SATZUNG
der Gemeinde MAULBURG**

**über die 2. Änderung des Bebauungsplanes
„BLOSTWEG II“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Maulburg hat am 21.04.1997 über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „BLOSTWEG II“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486) -- BauGB
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) - BauNVO
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58) -- PlanzV 90
4. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617) -- LBO
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Verordnung vom 08.11.1993 (Gbl. S. 657) -- GO BW.

**§ 1
GEGENSTAND DER ÄNDERUNG**

Gegenstand der Änderung sind:

- | | |
|---|---------------------------|
| 1. der Bebauungsplan (Lageplan Blatt 2) mit Gestaltungsplan | vom 26.01.1984/07.12.1992 |
| 2. die Textlichen Festsetzungen | vom 26.01.1984/25.10.1993 |
| 3. die Begründung | vom 26.01.1984/25.10.1993 |

**§ 2
INHALT DER ÄNDERUNG**

Nach Maßgabe der Begründung vom 20.01.1997 werden der Bebauungsplan mit Gestaltungsplan und die Textlichen Festsetzungen im Änderungsbereich ersetzt durch den Bebauungsplan vom 20.01.1997.

**§ 3
BESTANDTEILE DES GEÄNDERTEN BEBAUUNGSPLANES**

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1. Lageplan (Blatt 2) | vom 20.01.1997 mit Änd. vom 21.04.1997 |
| 2. Textliche Festsetzungen | vom 20.01.1997 mit Änd. vom 21.04.1997 |
| 3. Örtliche Bauvorschriften | vom 20.01.1997 |

Beigefügt ist die

- | | |
|---------------|--|
| 4. Begründung | vom 20.01.1997 mit Änd. vom 21.04.1997 |
|---------------|--|

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 2. Änderung des Bebauungsplans „BLOSTWEG II“

der Gemeinde MAULBURG

In Ergänzung der Planzeichnung (Bebauungsplan Blatt 2) werden folgende Textlichen Festsetzungen getroffen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
gem. § 4 BauNVO

Anlagen i.S.v. § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 MISCHGEBIET (MI)
gem. § 6 BauNVO

1.2.1 Das Mischgebiet wird gemäß § 1 (5) BauNVO eingeschränkt: zulässig sind nur nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen.

1.2.2 Vergnügungsstätten aller Art sind gemäß § 1 (4) und (5) BauNVO nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 16 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gemäß Planeinschrieb durch Eintragung der

- max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) oder
- der max. zulässigen Grundfläche (GR),
- der max. zulässigen Geschoßfläche (GFZ) sowie
- der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bzw. zwingend.

Bei der Zahl der Vollgeschosse ist zu berücksichtigen, daß wegen der Beschränkung der Traufhöhe in dem Bereich, in dem alternativ Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen sind, das zweite Vollgeschosß überwiegend im Dachraum liegen muß (siehe auch Definition in § 2 (6) LBO).

3. BAUWEISE
gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise wird gemäß § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

Gemäß Eintragung im Plan (Bl. 2) sind Flächen festgesetzt, auf denen

- nur Einzelhäuser,
- nur Hausgruppen (Reihenhäuser),
- alternativ Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Eintragung der First- bzw. Gebäude- richtung im Plan (Bl. 2) festgesetzt.

6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE gem. § 9 (2) BauGB

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über die im Mittel gemessene Straßenhöhe max. 0,60 m hinausragen.

7. NEBENANLAGEN gem. § 14 BauNVO

7.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.2 Im gesamten Grundstücksbereich sind zulässig:
ebenerdige bauliche Kleinanlagen wie z.B. Schwimmbecken und Spielplätze.

7.3 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

8. GARAGEN UND STELLPLÄTZE gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Für die Bebauung auf den Grundstücken Flst. Nrn. 957, 957/6 und /7 ist je Wohneinheit mind. 1 Stellplatz in einer Tiefgarage nachzuweisen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind soweit möglich zusammenzufassen.

Die Oberkante der Tiefgarage darf max. 0,60 m über dem Niveau der im Mittel gemessenen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Tiefgaragen sind im Bereich von privaten Grünflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit im Mittel 50 cm Erdschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen. Das Substrat muß - soweit erforderlich über eine Böschung - mit dem gewachsenen Boden der nicht unterbauten privaten Grünflächen verbunden sein.

9. BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN
gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die Bäume an der Nordgrenze des Grundstückes Flst. Nr. 957 sind zu erhalten und zu pflegen.

Im gesamten Planungsgebiet sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und zu pflegen, sofern dies die zukünftigen Höhenverhältnisse (Auffüllung des Geländes zwischen neuer Straße und straßenseitiger Gebäudeflucht bis auf Straßenhöhe) zulassen und die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

10. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Je Baugrundstück sind 2 hochstämmige, großkronige und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, davon ist ein Baum in den Vorgartenbereich zwischen öffentlicher Straße und Gebäudevorderfront zu pflanzen. Die vorhandenen, erhaltenen Bäume werden hierauf angerechnet.

Bei den Reihenhäusern ist je Hauseinheit nur 1 hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, soweit die Grundstücksverhältnisse die Pflanzung von 2 Bäumen nicht zulassen:

Die Baumstandorte im Plan (Bl. 2) sind beispielhaft zu verstehen.

Die nicht überbauten Teile der Grundstücke sind, soweit sie nicht für Stellplätze oder Hauszugänge erforderlich sind, zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Fassadenbegrünungen werden empfohlen.

11. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Aus städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt festgesetzt:

- in Einzelhäusern im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß Planeintrag
max. 4 bzw. 6 Wohneinheiten
- in Doppelhäusern im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
max. 4 Wohneinheiten (2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte)
- in Hausgruppen (Reihenhäusern) im Mischgebiet (MI) je Reihenhauseinheit
max. 1 Wohneinheit,
- in Einzelhäusern im Mischgebiet (MI) max. 6 Wohneinheiten.

§ 4
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

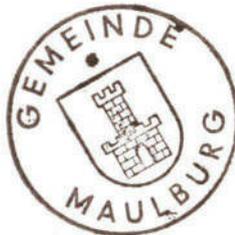
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 handelt, wer den aufgrund von § 74 getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan zuwiderhandelt.

§ 5
INKRAFTTRETEN

Die Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan, in Kraft getreten am 26.01.1984 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes, in Kraft getreten am 10.11.1994, für den Überlagerungsbereich (Anlage zur Satzung) außer Kraft.

Maulburg, den 21.04.1997

Der Bürgermeister



Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 20. Juni 97
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



In Kraft getreten am 03. Juli 97

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
gem. § 9 (6) BauGB

1. GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Zone III B für die Grundwasserfassungen zwischen Lörrach und Hausen i.W. Die Schutzbestimmungen der Wasserwirtschaft sind zu beachten.

2. GRUNDWASSERFREILEGUNG

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz weist in seiner Stellungnahme vom 29.03.1993 darauf hin, daß innerhalb des Planungsgebietes mit Grundwasserspiegel-Höchstabständen von 2,5 bis 3,5 m unter Geländeoberkante gerechnet werden muß.

Im Falle einer Grundwasserfreilegung sind deshalb

- das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Waldshut, Außenstelle Lörrach sowie das Landratsamt - Umweltschutzamt - unverzüglich zu benachrichtigen,
- keine Drainagen zulässig,
- sämtliche im Grundwasserspiegel-Schwankungsbereich liegenden Keller und Tiefgaragen als wasserdichte Wannen auszubilden.

3. GRUNDWASSERANREICHERUNG UND -ABLEITUNG - ABFALLWIRTSCHAFT

Die Hinweise und Vorschriften der Wasserwirtschaft bezüglich Grundwasseranreicherung und -ableitung sowie Abfallwirtschaft sind zu beachten.

4. BODENFUNDE

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, in Freiburg, ist nach § 20 DSchG (zufällige Funde) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

5. ALTLASTVERDACHTSFLÄCHEN

Nach den vorliegenden Erkenntnissen befindet sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 951/3, das zwar außerhalb des Bebauungsplanes liegt, aber an diesen angrenzt, ein Altlaststandort, der in „B“ (Belassen zur Wiedervorlage) eingestuft wurde. Bei Grabarbeiten auf den benachbarten Flächen können u.U. Belastungen im Erdreich festgestellt werden. In solchen Fällen sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt, Amt für Wasserrecht und Bodenschutz, ist unverzüglich zu benachrichtigen.

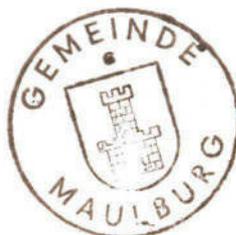
6. KABELLEITUNGEN

Bei der Pflanzung von Bäumen ist darauf zu achten, daß zu den Kabelleitungen ein Sicherheitsabstand zum Wurzelwerk eingehalten wird (DIN 18920).

Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß die Bestandspläne mit den elektrischen Anlagen vor Arbeitsbeginn von den mit Erdarbeiten befaßten Firmen von der KWR verlangt werden sollen, damit es bei der Durchführung der Bauarbeiten nicht zu Beeinträchtigungen, Störungen oder Beschädigungen im Netz kommt.

Maulburg, den 20.01.1997
geändert gem. GR-Beschluß
am 21.04.1997

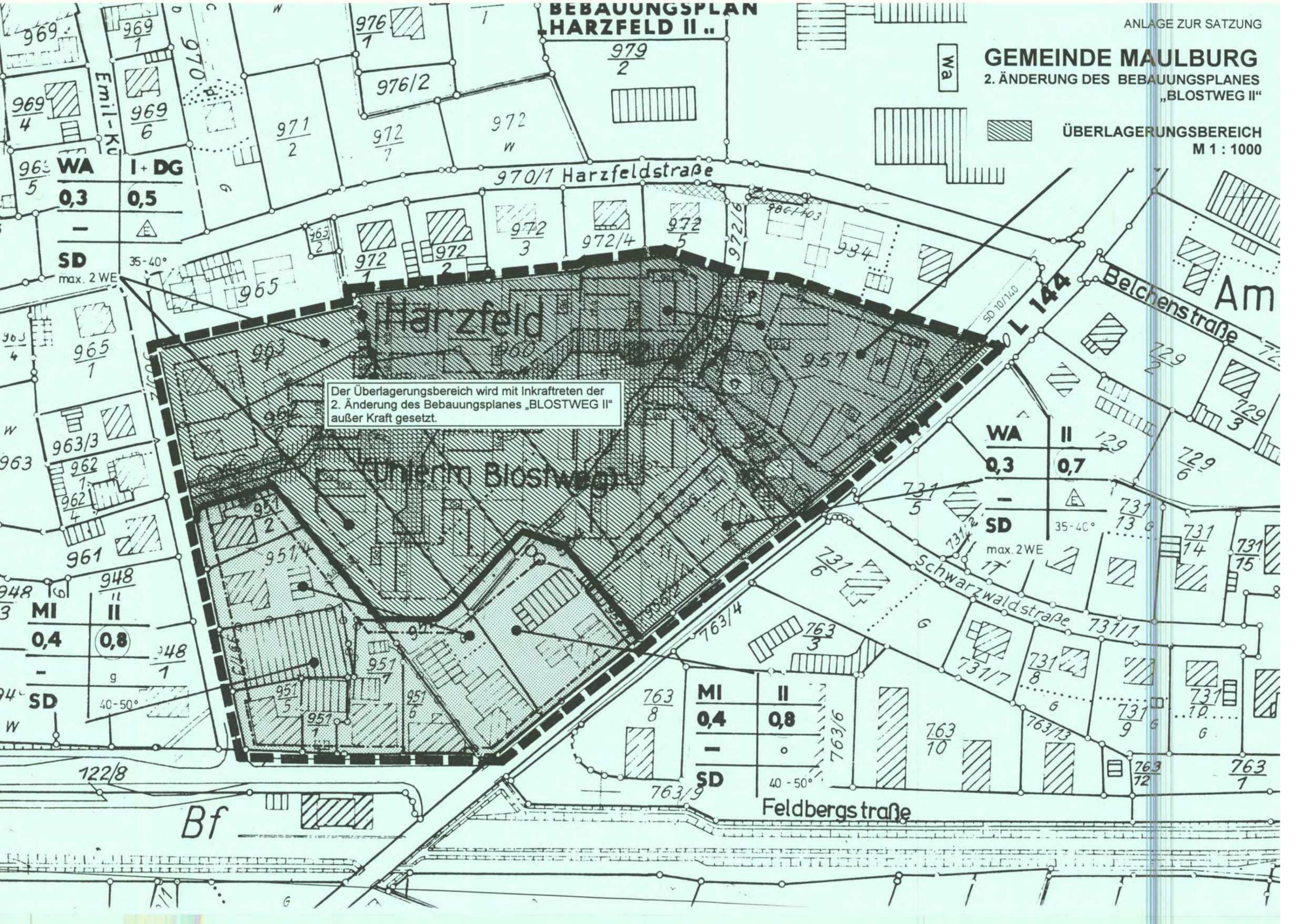
Der Bürgermeister



GEMEINDE MAULBURG

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „BLOSTWEG II“

ÜBERLAGERUNGSBEREICH
M 1 : 1000



Der Überlagerungsbereich wird mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes „BLOSTWEG II“ außer Kraft gesetzt.