

# 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „INNERDORF I“

GEMEINDE MAULBURG

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 23.10.2017

*Geänderte oder ergänzte Teile sind durch Unterstreichung hervorgehoben. Aufgehobene Teile werden ~~durchgestrichen~~. Die Änderungen gelten innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Flst.Nr. 68, 68/1 und 69/1 sowie teilweise 75, 76, 77/1 und 78/2).*

## I. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als:

##### 1.1 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

~~1.1.1 Anlagen nach § 5 (2) Nr. 4, 7, 9 und 10 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:~~

~~Nr. 4: Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse~~

~~Nr. 7: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe~~

~~Nr. 9: Gartenbaubetriebe~~

~~Nr. 10: Tankstellen~~

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

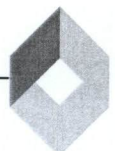
1.1.1 Anlagen nach § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen

Nr. 4: Gartenbaubetriebe

Nr. 5: Tankstellen

1.1.2. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind Flächen festgesetzt, in denen nur Gebäude mit nicht mehr als ~~2 bzw. 3 oder 4~~ 2, 3, 4 oder 6 Wohnungen zulässig sind. Pro Doppelhaushälfte sind gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil maximal 2 Wohnungen zulässig.



# 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „INNERDORF I“

GEMEINDE MAULBURG

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 23.10.2017

~~1.1.3 Vergnügungsstätten aller Art sind gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.~~

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 16 BauNVO

### 2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt

- für den bebauten, historischen Bereich durch Eintragung der Zahl der Vollgeschosse zwingend
- für den neu zu bebauenden Bereich durch die Eintragung der Grundflächenzahl (GRZ) und/oder der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte sowie durch die Eintragung der Zahl der Vollgeschosse zwingend.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden. Mindestens der die Grundflächenzahl von 0,6 überschreitende Flächenanteil der unterirdischen baulichen Anlagen ist dauerhaft mit Humus zu überdecken und zu begrünen.

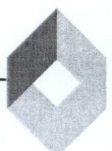
(...)

## 12. SCHUTZFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 10 u. (6) BauGB

12.1 Die im zeichnerischen Teil mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten eingetragenen Flächen sind von jeglicher Überbauung frei- und zugänglich zu halten. Eine Gefährdung der Leitungen durch Bepflanzung ist auszuschließen.

## 13. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

13.1 Auf den Baugrundstücken ist je 400 m<sup>2</sup> angefangene nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter und hochstämmiger Einzelbaum gemäß der Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen. Koniferen sind nicht zulässig. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Als Pflanzgrößen sind zu verwenden: Bäume = Hochstamm 3 x verpflanzt, 18 – 20 cm Stammumfang.



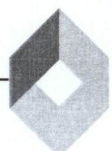


# 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „INNERDORF I“

## 14. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Nachrichtliche Darstellung von Maßnahmen zum Artenschutz

- 14.1 Im südlichen Bereich des Plangebiets ist während der gesamten Bauphase ein amphibiensicherer Schutzzaun aufzustellen, um das Einwandern von Individuen in den Gefahrenbereich verhindern.
- 14.2 Der Abbruch von Gebäuden oder Fassadenteilen muss zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar erfolgen.
- 14.3 Um bei den Abbrucharbeiten und den Gehölzrodungen das Restrisiko im Hinblick auf ggf. überwinternde Fledermausarten zu minimieren, ist kurz vor den Abbrucharbeiten eine erneute Kontrolle der Bäume sowie der für den Abbruch vorgesehenen Fassadenteile, Dachteile und sonstigen Gebäudeelemente auf einen Fledermausbesatz durchzuführen. Die Begutachtung erfolgt durch Ausleuchten der beiden vorhandenen Baumhöhlen sowie im Bereich der Abbruchgebäude mittels einer Endoskopkamera.
- 14.4 Der Abbau von für Fledermäuse geeigneten Fassaden- oder Gebäudeteilen darf nur unter Aufsicht und Anleitung einer ökologischen Baubegleitung erfolgen. Die entsprechenden Gebäudeelemente sind nach Anleitung der ökologischen Baubegleitung vorsichtig abzubauen. Sofern hierbei Tiere gefunden werden, sind durch die ökologische Baubegleitung geeignete Maßnahmen zur Sicherung der Tiere oder die Einstellung der Bauarbeiten zu ergreifen.
- 14.5 Zum Ausgleich für den Verlust von Bruthabitaten im westlichen Plangebiet (Flst. Nr. 68 68/1, 69/1) sind insgesamt 2 Typus Star, 2 Nistkästen Haus- und Feldsperling und 2 Nistkästen Haus- und Gartenrotschwanz an den geplanten Gebäuden anzubringen. Die Mehlschwalbennester an den nördlichen Gebäudefassaden (Flst. Nr. 68 und 69/1) sind im Jahr vor den Abbrucharbeiten erneut auf eine Besiedlung zu überprüfen und im Verhältnis 1:1 durch das Anbringen neuer Nisthilfen an den neuen Gebäudefassaden auszugleichen.
- 14.6 Zum Ausgleich für den Verlust von Fledermaushabitaten sind im westlichen Plangebiet (Flst. Nr. 68 68/1, 69/1) für den Verlust der vorhandenen Bäume 2 Kleinraumhöhlen 3FN und 1 Fledermaus Flachkasten aufzuhängen. Sofern der Abbruch der landwirtschaftlichen Gebäudeteile (Flst. Nr. 68 und 69/1) erfolgt, sind weiterhin 3 Fledermaus – Fassadenquartiere (z.B. Typ FQ von Schwegler) und 3 Universal Ganzjahres – Fassadenquartiere (z.B. Typ WQ von Schwegler) an den neuen Gebäuden aufzuhängen.
- 14.7 Der Ausgleichsbedarf für den Verlust von Habitatstrukturen auf den bisher nicht zugänglichen westlichen Plangebietsbereichen (Flst. Nr. 75) ist durch eine erneute Erfassung der Brutvogel- und Fledermausfauna im Jahr vor der geplanten Bebauung zu ermitteln und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde festzusetzen.



## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl.S. 358, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000, jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

### 1. DÄCHER

(...)

#### ~~1.6 Räume oberhalb des ersten Dachgeschosses dürfen nur vom Giebel her belichtet werden.~~

(...)

### 3. GEBÄUDEHÖHEN

Die Höhe der neu zu errichtenden Gebäude darf von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens betragen:

II Vollgeschosse:    ~~6,50 m~~            7,00 m

## III. HINWEISE

### 1. KRAFTÜBERTRAGUNGSWERKE RHEINFELDEN (KWR)

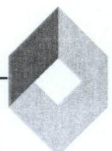
Baugesuche im Schutzbereich der 20-kV-Doppelleitung sind den KWR zur Überprüfung der Abstände rechtzeitig vorzulegen.

#### ED NETZTE GMBH

Baugesuche im Schutzbereich der 20-kV-Freileitung sind der ED Netze GmbH zur Überprüfung der Abstände rechtzeitig vorzulegen.

Die Unterbauungshöhe ist abhängig von der Dachneigung des geplanten Gebäudes.

Bei einer Dachneigung von über 15° beträgt der Mindestabstand zum Leiterseil mind. 3,0 m





## IV. PLANUNGSHINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### Grundwasserschutz

Das **Landratsamt Lörrach (Fachbereich Umwelt)** weist darauf hin, dass Keller mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen Feuchtigkeit, ggfls. Schichtwasser und sich im Arbeitsraum aufstauendes Regenwasser zu schützen sind. Bauwerksdrainagen mit Anschluss an die Kanalisation sind unzulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

### Bodenschutz

Das **Landratsamt Lörrach (Fachbereich Umwelt)** weist darauf hin, dass – sollte bei Erdarbeiten optisch und/oder geruchlich auffälliges Material angetroffen werden – die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen ist. Mit den Bauanträgen ist der Nachweis über die Verwendung des Aushubs und über die Auffüllung des Baugrundstückes vorzulegen (Erdaushubkonzept). Ein Massenausgleich innerhalb des Gebietes ist anzustreben.

Maulburg, den 24. OKT. 2017



Jürgen Multner,  
Bürgermeister

