

SATZUNG

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften

„Brühl“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698),), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186), jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Maulburg in öffentlicher Sitzung am 23.11.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Brühl" als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand und Geltungsbereich der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan vom 26.11.1998 (Datum der Bekanntmachung) in der Fassung der letzten Änderung vom 08.01.2014. Der Geltungsbereich der Änderung betrifft das Grundstück Flst.Nr. 3341 und ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan vom 23.11.2020.

§ 2

Änderung des Bebauungsplans

1. Für das Grundstück Flst.Nr. 3341 werden folgende Festsetzungen geändert/getroffen:
 - a) Die überbaubare Fläche (Baugrenzen) wird gemäß Darstellung im Lageplandeckblatt erweitert.
 - b) Es sind maximal sechs Wohneinheiten zulässig.
 - c) Nebenanlagen wie Tiefgarage und Terrassen/Balkone oder oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - d) Die zulässige Grundfläche wird mit 300 m² festgesetzt.
 - e) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, wenn die unterirdische bauliche Anlage dauerhaft mit Humus überdeckt und begrünt wird.

§ 3

Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. Abgrenzungsplan vom 23.11.2020
2. Planzeichnung (Lageplandeckblatt) zum zeichnerischen Teil vom 23.11.2020

Beigefügt sind:

- Begründung vom 23.11.2020
- Artenschutzrechtlicher Endbericht vom 23.11.2020
- Bestandspläne vom 23.11.2020
- FNP-Ausschnitt
- Gegenüberstellung Planfassung 1998/2014 und Änderungsfassung (Ausschnitt)

§ 5 **Nachrichtliche Festsetzungen**

Zum Artenschutz:

1. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse ist der Abbruch von Gebäuden und die Rodung von Gehölzen nur in den Wintermonaten von Anfang Dezember bis Ende Februar zulässig. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Strukturen vor den Bauarbeiten von einer Fachkraft auf Nester oder Fledermausbesatz zu überprüfen.
2. Aufgrund des Habitatverlustes durch den zu entfernenden Baumstumpf wird das Anbringen von einem Vogelnistkasten an einem der verbleibenden Bäume im Plangebiet notwendig. Der Vogelnistkasten muss jährlich gereinigt und gewartet werden. Die Belegung des Kastens ist über die Kostspuren zu dokumentieren.
3. Zum Ausgleich für den Verlust des Baumstumpfes ist ein Fledermauskasten für Spaltenbewohner (z. B. Typ Fledermausflachkasten 1 FF von Schwegler) an einem der verbleibenden Bäume anzubringen. Der Fledermauskasten muss jährlich gereinigt und gewartet werden. Die Belegung des Kastens ist über die Kostspuren zu dokumentieren.
4. Entlang der Nordgrenze ist über die Bauzeit ein von Reptilien nicht überwindbarer Schutzzaun aufzustellen, um das Einwandern von Blindschleichen in den Gefahrenbereich der Baustelle zu vermeiden.

§ 6 **Planungshinweise**

Zur geogenen Grundbelastung:

1. Aufgrund der geologischen Gegebenheiten muss mit einer Radonproblematik in Gebäuden gerechnet werden. Radon kann durch undichte Fundamente oder Keller in Häuser gelangen und sich in Wohnungen ansammeln. Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird. Weitere Informationen zu diesem Thema bietet beispielsweise die Homepage des Landkreises Lörrach.

Zur Abwasserbeseitigung

2. Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen gegen sich sammelndes und aufstauendes Wasser und ggfls. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Drainagen und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, FB Umwelt.

Zum Hochwasserschutz

3. Aufgrund von Starkregenereignissen kann es vor Ort zu Überflutungen kommen. Bei der Planung ist deshalb darauf zu achten, dass evtl. auftretende Überflutungen schadlos abgeführt werden können.

Zum Immissionsschutz

4. Vor Errichtung von Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimageräten ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um 6 dB(a) unterschritten werden und somit der Immissionsbeitrag nicht relevant zur Gesamtbelastung ausfällt, oder es ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstände gemäß des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) eingehalten werden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Maulburg, den 24. NOV. 2020



Jürgen Multner
Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT

NACH §2 ABS.1 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 03.11.2017
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT

AM 16.03.2020
AM 07.05.2020

MAULBURG, DEN

24. NOV. 2020

MULTNER, Bürgermeister



ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 03.11.2017
IN DER ZEIT
ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT

VOM 25.05.2020

BIS 26.06.2020
AM 07.05.2020

MAULBURG, DEN

24. NOV. 2020

MULTNER, Bürgermeister



ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH §10 ABS.3 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 03.11.2017
i.V.
MIT §4 ABS.1 GemO

AM 23.11.2020

MAULBURG, DEN

24. NOV. 2020

MULTNER, Bürgermeister



AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜS-
SEN DES GEMEINDERATES ÜBEREINSTIMMT.

MAULBURG, DEN

24. NOV. 2020

MULTNER, Bürgermeister



RECHTSKRÄFTIG

NACH §10 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 03.11.2017
DURCH BEKANNTMACHUNG
IN KRAFT GETRETEN

AM
AM

03. DEZ. 2020
03. DEZ. 2020

MAULBURG, DEN

04. DEZ. 2020

MULTNER, Bürgermeister

