

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „TEICHMATT II“

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung (Flst.Nr. 1277/10 und 1277/13) werden die Bauvorschriften wie folgt ergänzt und geändert (Ergänzungen siehe Text, Löschungen ~~durchgestrichen~~, Änderungen unterstrichen):

I. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i. V. mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

B. TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegliedert in:

(...)

1.2 ***Sondergebiet Einzelhandel*** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Betriebes des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels.

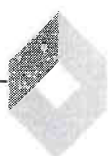
1.2.1 Zulässig ist, und zwar bezogen auf das gesamte abgegrenzte Sondergebiet

- ein Einzelhandelsgeschäft mit Lebensmittelsortiment einschließlich Lebensmittelrandsortiment und Ladenhandwerk auf einer Verkaufsfläche von
 - **höchstens 1.200 m²** und
 - mit einer Mindestfläche für Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel) von 75% der Verkaufsfläche
- mit den betriebsbezogenen Nebeneinrichtungen und Anlagen
- Eine Öffnung, Belieferung oder Entsorgung des Marktes während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist nicht zulässig.

1.3 Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO

3- BAUWEISE gem. § 22 BauNVO

3.1 Im ~~Gewerbegebiet~~ Gewerbe- und Sondergebiet ist besondere Bauweise für Gebäudelängen größer als 50 m festgesetzt (gem. § 22 (4) BauNVO). Dabei darf auch an die Grundstücksgrenze angebaut werden.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „TEICHMATT II“

7. PFLANZGEBOT

7.1 Pflanzbindung

~~Im Grünordnungsplan (Bl. 3) sind Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Büschen sowie bodendeckender Bepflanzung und Pflanzbindungen zur Erhaltung der bestehenden Bepflanzung festgesetzt. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die im Plan und in der Legende dargestellten Pflanzarten und Bäume sind in Pflanzgebote, Pflanzbindungen zur Erhaltung bestehender Bepflanzung zwingend festgelegt. Außerdem sind Empfehlungen zur Bepflanzung enthalten, die nicht zwingend sind.~~

Für je 6 PKW-Stellplätze ist 1 standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

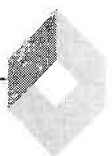
ARTENSCHUTZ

- 1.) Einzelbäume müssen außerhalb der Brutperiode der Vögel im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar entfernt werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Bäume vor der Rodung von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen.
- 2.) Die Gebäude müssen außerhalb der Brutperiode der Vögel bzw. der Aktivitätsphasen der Fledermäuse im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar abgebrochen werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Fassade und das Dach vor dem Abriss von einer Fachkraft auf Nester bzw. Fledermausbesatz zu überprüfen.
- 3.) Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Zwischenquartieren am Gebäude sind vier Fledermauskästen, (z. B. von Schwegler Typ Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH) anzubringen.
- 4.) Als Ausgleich für den Verlust von Brutstätten des Haussperlings am Gebäude sind vier Nistkästen (z. B. von Schwegler Typ Nisthöhle 1B mit Fluglochweite 32 mm) an den verbleibenden Bäumen des Plangebietes anzubringen.

IV. PLANUNGSHINWEISE

Bodenschutz

Das Vorhaben liegt innerhalb der großflächigen bergwerkstypischen Bodenbelastung der Wiesentalaue. Anfallender Erdaushub ist zu untersuchen und entsprechend seiner Belastung zu entsorgen. Für die Zwischenlagerung und Verwertung von Erdaushub sind die Vorgaben gemäß der VwV für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu beachten. Für die Entsorgung und Lagerung von Straßenaufbruch und Abbruchmaterial sind die Vorgaben des Erlasses des Umweltministeriums Baden- Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial vom 13.04.2004 zu beachten.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „TEICHMATT II“

GEMEINDE MAULBURG

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 23.11.2020

Gewässer/ Hochwasserschutz

Das Vorhaben liegt im Bereich der HQ_{extr.} Überflutung. Bei extremen Hochwasser können Überflutungen stattfinden. Es wird empfohlen, hochwasserangepasst zu bauen. Überflutungswasser bei Starkregenereignissen sind möglichst schadlos abzuleiten. Innerhalb der Überflutungsflächen sind die nach § 78 WHG zulässigen baulichen Nutzungen so zu errichten, dass die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert und der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden.

Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Das Gebiet liegt in der Schutzzone III des WSG 182 Steinen Tiefbrunnen II. Auf die einzuhaltende Schutzgebietsverordnung vom 01.07.2015 und die Einhaltung der einschlägigen Regelungen wird hingewiesen. Das breitflächige Versickern des auf Straßen und sonstigen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser außerhalb von Wohngebieten ist verboten.

Vorbereitung der Baumaßnahmen/Leitungsträger

Im Planbereich befinden sich u.a. Anlagen der Strom- und Gasversorgung. Diese Anlagen sind zu beachten und vor Beschädigung zu schützen. Die Baumaßnahmen sind rechtzeitig (mindestens 6 Wochen) vor Baubeginn mit den Leitungsträgern ED Netze GmbH Rheinfelden (Strom) und bn Netze GmbH Servicecenter Lörrach (Erdgas) abzustimmen.

Verbandssammler/Abwasserverband Mittleres Wiesental

Auf den nordwestlich des Flst. 1277/13 verlaufenden Abwassersammler SB1000 mit dem dazugehörigen Steuerkabel wird hingewiesen. Es wird darum gebeten, bei der Genehmigung einen ausreichenden Abstand von mind. 4 m zu berücksichtigen. Einer Überbauung kann nicht zugestimmt werden.

Maulburg, den

24. NOV. 2020



Jürgen Multner
Bürgermeister

