B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "HARZFELD II"

der Gemeinde MAULBURG

für die Gewanne: "Harzfeld" (teilw.)
"Schlagetermatt" (teilw.)
"Pfingstweid" (teilw.)
"Äckerlematt" (teilw.)

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.79 (BGBl/I S. 949) -- BBauG.

2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1763) -- BauNVO.

3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30.07.81 (BGBl. I S.833) -- PlanZV.

4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.83 (Ges.Bl. S. 770) -- LBO.

5. § 9 Naturschutzgesetz vom 21.10.1975 (Ges.Bl. S. 654), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.83 (Ges.Bl. S. 265) -- NatSchG.

B. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 BBauG

1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegliedert in:

1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Ausnahmen

Anlagen nach § 8 (3) sind gem. § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Gliederung des Gewerbegebietes gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

In dem im Plan besonders gekennzeichneten Gebiet entlang der Harzfeldstraße und dem Blostweg und im westlichen Bereich des Gewerbegebietes zwischen Harzfeldstraße und Hauptstraße in Angrenzung an das Mischgebiet (MI) sind im Gewerbegebiet nur Anlagen zulässig, welche die im Plan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
nördlich der Hauptstraße

1.2.1 Ausnahmen
Anlagen gem. § 6 (3) sind gem. § 1 (6) BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Gliederung des Mischgebietes gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

In dem im Plan besonders gekennzeichneten Gebiet südlich der Harzfeldstraße und westlich des Gewerbegebietes zwischen Harzfeldstraße und Hauptstraße sind im Mischgebiet nur nichtstörende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig.

1.3 Allgemeindes Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.3.1 Ausnahmen

Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 2 sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe

sind gem. § 1 (6) allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 16 BauNVO

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung (Bl. 2) der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte.

2.1 Im Gewerbegebiet sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Festsetzung der max. Höhe über 353,28 ü. NN = OK FB EG im Plan als Höchstgrenze festgelegt.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist die Geschoßzahl als Höchstgrenze im Plan festgelegt.

3. Bauweise gem. § 22 BauNVO

3.1 Im Gewerbegebiet ist besondere Bauweise für Gebäudelängen größer als 50 m festgesetzt (gem. § 22 (4) BauNVO).

3.2 In den übrigen Gebieten ist offene Bauweise festgesetzt (gem. § 22 (2) BauNVO. Gemäß Festsetzung im Plan sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Stellung der baulichen Anlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt.

5.1 Im Gewerbegebiet sind die Baukörper der Werkhallen in ihrer Längsrichtung entweder parallel oder senkrecht zu den im Bebauungsplan eingezeichneten Gebäuderichtungen zu errichten.

6. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

6.1 Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.

6.2 Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

7.1 An Straßenmündungen sind die eingezeichneten Sichtdreiecke von jeglicher Anlage, Einfriedigung und Bepflanzung mit mehr als 80 cm Höhe mit Ausnahme hochstämmiger Bäume freizuhalten.

8. Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG im Bereich des Gewerbegebietes

Im Grünordnungsplan (Bl. 3) sind Flächen für Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Büschen sowie bodendeckender Bepflanzung sowie Flächen für 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 als Pflanzgebote zwingend festgelegt. Außerdem sind Empfehlungen zur Bepflanzung enthalten, die nicht zwingend sind.

9. Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BBauG

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über die Straßenhöhe hinausragen: Im Gewerbegebiet max. 1,30 m
im übrigen Gebiet max. 0,80 m.

10. Leitungsrechte (LR) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

Für vorhandene bzw. geplante 20 KV-Kabel sind Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Leitungen für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung festgelegt.
Der Grundstückseigentümer darf keine Verrichtungen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BBauG und § 73 LBO

1. Gestaltung der Gebäude

1.1 Dächer

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind für Werkhallen und Betriebsgebäude Dächer von 0 - 5 ° und Sheddächer zulässig.

Dachaufbauten und Entlüftungsrohre sind möglichst zusammenzufassen und in einem ablesbarem Ordnungsprinzip anzuordnen. Die Größe darf max. 15 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes betragen.
Die Dachaufbauten sind jeweils um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand abzurücken.

Bei einer Größe von über 1,0 m^2 und Höhe von über einem Meter über der Dachfläche sind die Dachaufbauten genehmigungspflichtig und im Bauantrag darzustellen.

Flachdächer sind mit Kies einzudecken. Glänzende Materialien sind auch für die Dachaufbauten nicht zulässig.

1.1.2 Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer mit einer Neigung von 35°- 45° zulässig.

1.2 Fassaden

Die Fassaden der Gebäude im Gewerbegebiet sind durch vorgehängte Betonrasterteile oder ähnlichem zu gliedern.

1.3 Reklame- und Werbeschriften

Schriftzüge und Reklameschriften sind genehmigungspflichtig.

Zulässig sind nur Schriften auf der Fassade, die sich in Größe und Farbe harmonisch einfügen.
Leuchtschriften über 10 m über Gelände sind nicht zulässig.

2. Einfriedigungen

2.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind in der Höhe einheitlich zu gestalten. Gestattet sind z.B. Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune (Scherenzäune) mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

2.2 Die Höhe der Einfriedigung darf max. 0,80 m über Gehwegoberkante oder eingeebnetem Gelände liegen.

2.3 Soweit im Gewerbegebiet höhere Einfriedigungen erforderlich werden, sind diese auf die Baugrenze zu setzen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

3.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.

3.2 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind als Ziergärten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Stellplatzflächen oder befestigte Vorplatzflächen benötigt werden.

3.3 Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze sowie private, nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche Gehwegflächen müssen befestigt werden.

4. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 6 BBauG

Freileitung

Bauvorhaben im Bereich der Schutzstreifen der Freileitungen sind mit dem Versorgungsträger (KWR) abzustimmen.

Straßenbauverwaltung

1. Gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 144 ist ein 10,0 m breiter Schutzstreifen von jeder Bebauung freizuhalten. Auf dieser nicht überbaubaren Schutzfläche dürfen auch keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden.

2. Zufahrten und Zugänge zur Landesstraße L 144 sind nicht gestattet. Das Verbot der Zufahrt und des Zuganges ist im Bebauungsplan durchgehend mit dem Planzeichen Nr. 12.3 der Anlage zum Planzeichenerlaß vom 13.4.1966 Nr. V 2073/50 GABl. 1966 S. 309 festgelegt.

Lörrach, den 19. Mai 1980

geändert nach 1. Offenlegung
Lörrach, den 01.06.1982

Maulburg, den 31.03.1983
Der Bürgermeister:

GEMEINDE 2 MAULBURG

1. Änderung nach Rechtskraft
S. 1 (LBO v. 28.11.1983)
(Nat.SchG v. 04.07.1983)
Lörrach, den 12.11.1984

Maulburg, den 12.11.1984

Der Bürgermeister:

GEMEINDE 2 MAULBURG

Genehmigt gemäß § 11 BBauG
09. Mai 1985
Lörrach, den
Landratsamt
Staatliche Verwaltung
— Bauabteilung —

LANDRATSAMT LÖRRACH 28

23. MAI 1985
In Kraft getreten am
Landratsamt Lörrach
— Baurechtsamt —
Müller

LANDRATSAMT LÖRRACH 30