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

zum Bebauungsplan "TEICHMATT II"

der Gemeinde MAULBURG

für die Gewanne: "Hinter der Mühle" (teilw.)
"Am Neuen Teich" (teilw.)

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 2 a und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) -- BBauG.

2. §§ 1 - 24 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) -- BauNVO.

3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833) -- PlanzV 81.

4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.November 1983 (GBl. S. 770) -- LBO.

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

Ein Bitumenwerk ist nicht zulässig.

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

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 16 BauNVO

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

2.2 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch Festsetzung im Plan mit einer Höhe von 14,0 m über Straßenhöhe als Höchstgrenze festgelegt.

3. BAUWEISE gem. § 22 BauNVO

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

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 Die Baukörper der Werkhallen sind 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.

6.3 Die Fläche zwischen der 20 m-Abstandslinie zur B 317 und dem Hauptsammler kann als Lagerfläche verwendet werden.

7. PFLANZGEBOT gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

7.1 Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG

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.

8. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE gem. § 9 Abs. 2 BBauG

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf im Gewerbegebiet max. 1,0 m über die Straßenhöhe hinausragen.

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

Für vorhandene bzw. geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Steuerkabel 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.
Die Schächte sind jeweils freizuhalten.

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 - 15 Grad und Sheddächer zulässig.

Dachaufbauten und Entlüftungsrohre sind möglichst zusammenzufassen und in einem ablesbaren Ordnungsprinzip anzuordnen.

Bei einer Größe von über 1,0 qm und Höhe von über 1,0 m 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.

1.2 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 und über den Dächern sind nicht zulässig.

2. EINFRIEDIGUNGEN

2.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen 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. 0,8 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 UND HINWEISE gem. § 9 Abs. 6 BBauG

FREILEITUNG

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

STRASSENVERWALTUNG.

1. Gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße B 317 ist ein 20,0 breiter Schutzstreifen von jeder Bebauung freizuhalten. Auf dieser nicht überbaubaren Schutzfläche dürfen auch keine Nebenanlgen nach § 14 BauNVO errichtet werden.

2. Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße sind nicht gestattet.

   Das Verbot der Zufahrt und des Zuganges ist im Bebauungsplans durchgehend festgelegt.

WASSERSCHUTZGEBIET

Das ganze Baugebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Gemeinde Steinen.

Nachfolgende Auflagen sind gem. dem Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes vom 15.01.1987 zu beachten:

1. Das Bauen im Grundwasser ist verboten.
   (Der höchst gemessene Grundwasserstand wurde mit 339.10 ü.NN angegeben).

2. Sofern Gebäude unterkellert werden, darf die Unterkante der Kellerfußbodenplatte nicht tiefer als 339.60 m ü.NN liegen. Hierbei dürfen jedoch im Kellergeschoß keine Betriebe angesiedelt werden, die wassergefährdende Stoffe verwenden, herstellen, umschlagen oder lagern.

3. Unterhalb des Kellerfußbodens dürfen keine Abwasserleitungen eingebaut werden.

4. Erdverlegte Entwässerungsleitungen (Schmutz- und Regenwasser) einschließlich der Schachtbauwerke sind gem. DIN 4033 einer Dichtigkeitsprüfung zu unterziehen. Die Prüfungen werden vom Wasserwirtschaftsamt Waldshut, Außenstelle Lörrach, oder einem qualifizierten Gemeindebediensteten überwacht, die jeweils rechtzeitig vorher zu verständigen sind.

5. Park- und Abstellflächen für Kraftfahrzeuge und Maschinen sind ausreichend fest und wasserundurchlässig herzustellen.

6. Die Verwendung und der Umschlag von chlorierten Kohlenwasserstoffen sowie die Errichtung von Tankstellen wird nicht gestattet.

Darüber hinaus gelten die Einschränkungen und Verbote der noch zu erlassenden Schutzgebietsverordnung.

ABLAGERUNGEN UND BAUGRUND

Aufgrund der bei einem Bauvorhaben gefundenen Müllablagerungen ist damit zu rechnen, daß weitere wilde Ablagerungsstellen mit Bauschutt, Autowracks oder Haus- und Gewerbemüll vorhanden sind.

Die Gemeinde hat in ihren Stellungnahmen zu den jeweiligen Bauanträgen die Auflage zu machen, daß bei festgestellten Ablagerungen das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt Waldshut, Außenstelle Lörrach, zu benachrichtigen sind.

Auf etwaige Gründungsprobleme bei Bauwerken sollten die jeweiligen Bauherren durch die Gemeinde hingewiesen werden.

Maulburg, den 19.01.1987

Der Bürgermeister:

geändert nach Offenlegung
gem.Gem.rat v. 04.05.1987

Genehmigt gem§§ § 11 BBauG
01. SEP. 1987
Lörrach, den
Landratsamt
Bauliche Verwaltung
LÖRR