

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

zum Bebauungsplan "TEICHMATT I"

der Gemeinde MAULBURG

für die Gewanne: "Teichmatt" (teilw.)  
"Hinter der Mühle" (teilw.)  
"Mühlematt" (teilw.)

## A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 2 a und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (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 19.01.65 (BGBl. I S. 21) -- PlanZVO.
4. §§ 3 Abs. 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.06.72 (Ges.Bl. S. 352) -- 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 (2) 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 zwischen Gewerbekanal und neuer Erschließungsstraße in Angrenzung an das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird das Gewerbegebiet eingeschränkt.

Zulässig sind nur Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

1.2.1 Ausnahmen

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

1.3 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Gewerbliche oder nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtige, intensive Tierhaltung ist nicht zulässig.

1.4 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.4.1 Ausnahmen

Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
sind gem. § 1 (6) allgemein zulässig.

1.5 Flächen für die Beseitigung von Abwasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG

für das vorhandene Regenklärbecken.

1.6 Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG

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 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch Festsetzung im Plan der Geschoßzahl als Höchstgrenze oder der max. Höhe 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).

- 3.2 In den übrigen Gebieten ist offene Bauweise festgesetzt (gem. § 22 (2) 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 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.

- 6.3 Die Fläche zwischen der 20m-Abstandslinie zur B 317 und dem Hauptsammler kann als Lagerfläche verwendet 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, Einfriedigungen und Bepflanzung mit Ausnahme hochstämmiger Bäume mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.
8. Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG
- 8.1 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 sowie 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.
9. Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BBauG  

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf im Gewerbegebiet max. 1,0 m über die Straßenhöhe hinausragen.
10. Leitungsrechte (LR) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG  

Für vorhandene, bzw. geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sind Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Leitungen für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung festgelegt.

Der Grundstückseigentümer darf keine Vorrichtungen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden.  
Die Schächte sind jeweils freizuhalten.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO

### 1. Gestaltung der Gebäude

#### 1.1 Dächer

- 1.1.1 Im Gewerbegebiet sind für Werkhallen und Betriebsgebäude Dächer von 0 - 15° und Sheddächer zulässig.

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

Bei einer Größe von über 1,0 m<sup>2</sup> 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, Dorfgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer mit einer Neigung von 26-36° zulässig.

#### 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 und über den Dächern 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 Geländebeziehungen 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 Bundesstraße B 317 ist ein 20,0 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 Bundesstraße 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.

3. Mit der Errichtung eines Gebäudes darf erst begonnen werden, wenn die erforderliche Erschließungsstraße mindestens insoweit angelegt und entsprechend befestigt ist, daß Zugang und Zufahrt zu dem Baugrundstück über die Erschließungsstraße gesichert sind.

Maulburg, den 23.07.79  
ergänzt 19.05.80  
(Abtrennung Teil I)

Der Bürgermeister:



*Müller*

In Kraft getreten am 23. Dez. 1980

Landratsamt Lörrach  
— Baurechtsamt —



*Müller*  
Müller

Genehmigt gemäß § 11 BBauG

Lörrach, den 27. Nov. 1980

Landratsamt  
Staatliche Verwaltung  
— Bauabteilung —

