

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

zum Bebauungsplan "ÄCKERLEMATT-SCHLAGETERMATT A"

DER GEMEINDE MAULBURG

für die Gewanne: Schlagetermatt und Äckerlematt (teilweise)

auf Gemarkung Maulburg

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 4, 8 - 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) -- BauGB.
2. §§ 1 - 24 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 81.
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.November 1983 (GBl. S. 770) -- LBO.
5. Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz -- NatSchG) i.d.F. vom 21.10.75 (GBl. S. 654), zuletzt geändert durch VO vom 19.03.85 (GBl. S. 71).

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

1.1 GEWERBEGEBIET (GE)  
gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Tankstellen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO sowie offene Lagerplätze entlang der öffentlichen Straßen sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten aller Art
- Einzelhandelsbetriebe

1.1.3 Wohnungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen ist eine Hausmeisterwohnung je Betrieb. Das Wohnhaus auf Grundstück Lgb.Nr. 932/4 hat Bestandsschutz.

1.1.4 Zum Schutz des Grundwassers ist die Ansiedlung von Betrieben, die im größeren Rahmen wassergefährdende Stoffe lagern oder bearbeiten und damit ein höheres Grundwassergefährdungspotential darstellen (z.B. Tanklager, Speditionslager für Chemikalien usw.) unzulässig.

1.1.5 Gliederung des Gewerbegebietes  
gem. § 1 (4) BauNVO

Das Gewerbegebiet wird im östlichen, an das Wohngebiet "Königsberger Siedlung" angrenzenden Bereich eingeschränkt (GE E).

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

Die Festsetzungen unter Ziff. 1.1.1 bis 1.1.4 gelten auch für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE E).

1.2 MISCHGEBIET (MI)  
gem. § 6 BauNVO

1.2.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende Anlagen im Mischgebiet nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe über 100 qm Verkaufsfläche gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO.

1.2.2 Gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Vergnügungsstätten aller Art nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
gem. § 9 (1) BauGB und § 16 und § 17 BauNVO

- 2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gem. § 17 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte.
- 2.2 Die max. Höhe der baulichen Anlagen einschließlich der erforderlichen Dachaufbauten wird durch Eintragung im Plan (Bl. 2) festgesetzt, bezogen auf die vorhandene, im Mittel gemessene Geländehöhe.
3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE  
gem. § 23 BauNVO  
  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
4. BAUWEISE  
gem. § 22 BauNVO  
  
Die Bauweise ist im Plan (Bl. 2) durch Planzeichen festgesetzt:
  - 4.1 für das Gewerbegebiet als abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO mit einer max. Gebäudelänge von 100 m. Die einzelnen Gebäude dürfen baulich miteinander verbunden werden.
  - 4.2 im Mischgebiet sind Einzelhäuser oder Hausgruppen festgesetzt.
5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
  
Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt.  
Im Gewerbegebiet sind die Baukörper in ihrer Längsrichtung parallel oder senkrecht zur Bundesstraße B 317 zu errichten.
6. NEBENANLAGEN  
gem. § 14 BauNVO  
  
Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
7. GARAGEN UND STELLPLÄTZE  
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
  - 7.1 Garagen sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

- 7.2 Gestaltung der Parkplätze im Gewerbegebiet (GE) (sh. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung Ziff. III)

8. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN  
gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- 8.1 Entlang dem Gewerbekanal ist, soweit möglich, beidseitig ein mind. 4,0 m breiter Gewässerschutzstreifen festgesetzt, gemessen ab vorhandener Uferböschungsoberkante. Die Zugänglichkeit zum Gewerbekanal muß jederzeit gewährleistet sein.

9. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE  
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Für die vorhandenen Leitungen im Planungsgebiet werden Flächen für Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt, soweit sie nicht im öffentlichen Straßenraum liegen.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke dürfen keine Vorrichtungen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Der jederzeitige Zugang zu den Leitungen und Schächten ist zu gewährleisten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN  
gem. § 9 (4) BauGB und § 73 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN  
gem. § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig.

Grelle und phosphorisierende Fassaden sind nicht zulässig.

Die Farbgestaltung der Gebäude im Gewerbegebiet (GE) ist mit der Gemeinde abzustimmen.

1.2 DÄCHER

1.2.1 Im Mischgebiet (MI):

Als Dachform sind Satteldächer zulässig; die Firstrichtung ist durch die Eintragung im Plan gekennzeichnet.

Als Dachdeckungsmaterial sind Dachziegel in Rottönen zulässig.

Dachgauben und Zwerchhäuser müssen von den Giebelseiten mindestens 1,5 m entfernt sein.

Dachflächenfenster sind nur bis zu einer max. Größe von 0,50 x 0,60 m zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen, mit annähernd mit gleicher Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude.

1.2.2 Im Gewerbegebiet:

Im Gewerbegebiet sind für die Neubebauung Flachdächer (Dachneigung bis max. 5 Grad) sowie Sheddächer zugelassen.

2. WERBEANLAGEN

2.1 Gemäß § 73 (2) Nr. 1 LBO wird für Werbeanlagen generell eine Genehmigungspflicht eingeführt.

2.2 Werbeanlagen sowie Ankündigungen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind in die Gesamtgestaltung der Bebauung des Grundstückes einzupassen.

- 2.3 Weitstrahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Ebenso sind Werbeanlagen unzulässig auf und an Dächern und in Grünflächen.

3. NIEDERSpannungsleitungen  
gem. § 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Neue Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN  
gem. § 73 (1) Nr. 5 LBO

- 4.1 Auffüllungen und Abtragungen auf Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

- 4.2 Die Freiflächen im Mischgebiet sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten gem. Bepflanzungsvorschlag zu verwenden.

Im Mischgebiet (MI) dürfen Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Im Gewerbegebiet sind offene Lagerplätze zwischen der Bundesstraße B 317 und der nördlichen Gebäudeflucht unzulässig.

- 4.3 Container sind baulich zu integrieren bzw. durch geeignete Maßnahmen (Sichtschutzmauer, Abpflanzungen) abzuschirmen.

(Weitere Festsetzungen sh. unter Ziff. III).

### III. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB und § 73 LBO

1. Mindestens 50 % der unüberbauten Grundstücksflächen sind als unversiegelte Grünfläche zu gestalten; darin enthalten ist ein Anteil von 10 % der unüberbauten Grundstücksfläche, auf dem standortgerechte, einheimische Gehölze flächig zu pflanzen sind, sofern nicht bereits eine entsprechende Bepflanzung vorhanden ist (sh. Skizze 1).
2. Pro 150 qm unüberbauter Grundstücksfläche ist ein Großbaum zu pflanzen (Mindeststammumfang in 1 m Höhe: 18/20 cm) (sh. Skizze 1).
3. Vorhandene gesunde Bäume (ab 60 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe) sind grundsätzlich zu erhalten, Ausnahmen sind bei Ersatzpflanzungen zulässig. Ausgenommen sind Obstbäume.
4. Entlang der Grundstücksgrenzen sind mind. 5,0 m breite Grünstreifen anzulegen, die zu mind. 50 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind (Leitarten siehe Pflanzenliste 1).
5. Parkplätze sind mit Großbäumen (Mindestumfang in 1 m Höhe gemessen: 18/20 cm) zu überstellen, mind. pro 8 Stellplätze 1 Baum. Die Bäume sind entweder in mind. 2 m breite Grünstreifen oder in Baumquartiere von mind. 2x2 m lichter Weite und 1 m Tiefe zu pflanzen (sh. Skizze 2). Alle PKW-Stellplätze sind unversiegelt zu bauen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, großfugig verlegtes Pflaster).
6. Flachdächer sind zu begrünen. Ausnahmen sind möglich, soweit sie technisch erforderlich oder ökologisch sinnvoll sind.
7. Fassadenflächen ab einer Länge von 20,0 m, die keine Fenster oder Türen aufweisen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Pro angefangene 5 m Wandfläche ist eine Kletterpflanze zu setzen.
8. Anfallendes Regenwasser von den Dachflächen ist dem Grundwasser in ausreichend dimensionierten Versickerungsanlagen zuzuführen (z.B. Versickerungsmulden, Teiche), die in die Grünflächenanteile der Grundstücke integriert sind. Eine Ausfilterung mög-

licher Schadstoffe muß gegeben sein (z.B. durch Dachbegrünung, aktive Bodenschicht, Wurzelraumversorgung) (sh. Skizze 3).

9. Der Gewerbekanal mit angrenzenden Grünflächen ist im gekennzeichneten Bereich als öffentliche Grünverbindung gemäß Skizze 4 zu gestalten. Ein 2 m breiter öffentlicher Weg mit unversiegelter Oberfläche ist neu anzulegen und in der östlichen Grünzäsur fortzuführen. Entlang des Gewässers sind standortgerechte Vegetation, Gehölze und Stauden, anzupflanzen (Gehölzarten siehe Liste 2). Die Böschungen sollen unterschiedliche Böschungswinkel aufweisen.
10. Eine Immissionsschutzpflanzung mit Gehölzen ist zur B 317 (sh. Pflanzenliste 3) und zur Königsberger Siedlung (sh. Pflanzenliste 1) anzulegen, die Kombination mit einem niedrigen Wall ist zulässig.
11. Pflanzungen im Bereich der Freileitungen entlang der Erschließungsstraße (Immissionsschutzpflanzung und Grünstreifen an den nördlichen Grundstücksgrenzen), die sich innerhalb des beidseitigen 15 m breiten Schutzstreifens befinden, und die eine Höhe von 15 m überschreiten, sind nicht zulässig.
12. Entlang der Erschließungsstraße sind max. 15,0 m hohe Bäume (Mindeststammumfang in 1 m Höhe: 18/20 cm) im Abstand von max. 15,0 m in einer Reihe auf öffentlichem Grund zu pflanzen (z.B. *Alnus cordata*, *Acer campestre*). Die Gestaltung der Straßenquerschnitte ist gemäß der entsprechenden Skizze durchzuführen (sh. Skizze 5 und 6).
13. In Nord-Süd-Richtung sind zwei mind. 1000 qm große und mind. 15,0 m breite, zusammenhängende Grünzäsuren so anzuordnen, daß Baukörper spätestens nach einer Länge von 100 m unterbrochen werden.
14. Sofern Zäune notwendig sind, sind sie in einem Abstand von mind. 3,0 m von der Grundstücksgrenze oder von öffentlichen Wegen anzuordnen und in Pflanzungen zu integrieren. Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.



IV. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE  
gem. § 9 (6) BauGB

1. LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG

Es ist dafür Sorge zu tragen, daß die seitherige landwirtschaftliche Nutzung bis zur tatsächlichen Bebauung fortgeführt werden kann.

2. GEPLANTE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE - B 317

Der geplante Grünstreifen zwischen der geplanten Erschließungsstraße und der B 317 wird vorbehaltlich einer zusätzlichen Fahrspur der B 317 auf Widerruf auf Kosten der Gemeinde angelegt.

3. WASSERWIRTSCHAFTSAMT - AUSSENSTELLE LÖRRACH  
(Stellungnahmen vom 21.01.1990 und 30.08.1990)

3.1 WASSERVERSORGUNG

Im Bereich des vorhandenen Parkplatzes der Firma Endress + Hauser ist ein amtlicher Grundwasserspiegel vorhanden, dessen Erhaltung sicherzustellen ist (Flurabstand des Grundwassers im Hochwasserfalle: ca. 2,70 m).

3.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Für die Oberflächenwässer ist eine Regenwasserbehandlungsanlage notwendig.

Für den Bau der Regenwasserbehandlungsanlage wird vom Wasserwirtschaftsamt eine terminliche Festlegung gefordert. Für mögliche Störfälle sind bei vorzeitiger Bebauung des Gebietes die nötigen Schutzvorkehrungen im Regenwasserkanalnetz (z.B. Schieber) vorzusehen.

Bis zur Bezugsfertigstellung geplanter Gebäude ist die geordnete Abwasserbeseitigung betriebsbereit fertigzustellen.

3.3 WASSERSCHUTZGEBIET HÖLLSTEIN

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III B des künftigen Wasserschutzgebietes Höllstein.

Es werden deshalb erhöhte Anforderungen an den Grundwasserschutz gestellt, wie z.B. nachweisliche Dichtheit unterirdischer Abwasseranlagen, doppelwandige Behälter mit selbsttätigem Leckanzeigegeräte bei unterirdischer Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten, Versickerungsver-

bot von Straßenoberflächenwasser und Kühlwasser, Deponieverbot von wassergefährdenden Abfällen, Verbot weiterer privater Grundwasserfassungen. In der Stellungnahme vom 30.08.1990 wird ergänzt, daß der westliche Teil des Planungsgebietes auf eine Tiefe von ca. 50 - 60 m in der künftigen Zone III A des Wasserschutzgebietes liegt, sodaß in diesem Bereich noch höhere Anforderungen an den Grundwasserschutz zu stellen sind.

Bei einer Bebauung sind die entsprechenden Schutzbestimmungen zu beachten.

#### 3.4 SICKERWASSER

Es wird darauf hingewiesen, daß durch den höherliegenden Gewerbekanal ständig Sickerwasser in den Baugruben- und Kellerbereich eindringen kann. Es wird deshalb empfohlen, zwischen den geplanten Gebäuden und dem Böschungsfuß eine Abschottung durch Spundwände o.ä. herzustellen.

#### 4. FERNMELDELEITUNGEN

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit Straßenbau etc. ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mind. 8 Monate vor Baubeginn dem Fernmeldeamt Freiburg, Postfach 20, 7800 Freiburg, schriftlich anzuzeigen.

Eine Fertigung des rechtskräftigen Planes ist dem Fernmeldeamt zu übersenden.

#### 5. ABWASSERVERBAND MITTLERES WIESENTAL

Auf das parallel zum Abwassersammler verlegte Steuerkabel ist zu achten.

Der Schieberschacht des Notauslasses Nr. 55/56 des Verbandssammlers muß erhalten werden.

#### 6. PLANVORLAGE

Beim Bauantrag im Gewerbegebiet sind folgende Unterlagen zusätzlich vorzulegen:

- Freiflächengestaltungsplan, in dem nachzuweisen ist, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Grünordnungsplanes erfüllt sind.

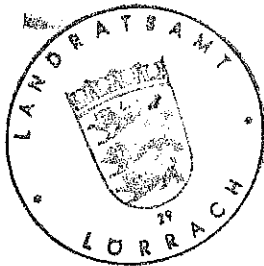
Maulburg, den 29. Okt. 1990

Der Bürgermeister



In Kraft getreten am 21. Feb. 91

Landratsamt Lörrach  
— Baurechtsamt —



Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB  
durchgeführt 07.02.91  
Landratsamt Lörrach  
— Baurechtsamt —

