

Gemeinde Maulburg
Landkreis Lörrach
Örtliche Bauvorschriften

(Überarbeitete Fassung, Stand 20.08.2019; Hinweis: die gegenüber dem Entwurf vom Mai 2018 geänderten Teile sind gelb hinterlegt)

TEXTLICHE VORSCHRIFTEN

gem. § 74 LBO i. V. mit § 9 (4) BauGB

1. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Dachform, Dachneigung, Außenhaut der Gebäude

- 1.1 Festgesetzt sind Flachdächer mit bis zu 4° Dachneigung. Ausnahmsweise können für untergeordnete Gebäudeteile auch flachgeneigte Dächer mit bis zu 12° Dachneigung zugelassen werden.
- 1.2 Kollektoren zur Nutzung solarer Energie sind auf **geneigten Dächern** nur zulässig, sofern sie parallel zur Dachneigung ausgerichtet sind oder in die Dachhaut integriert sind. Die Anlagen müssen von den Dachkanten einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten.
- 1.3 Bei **Flachdächern** ist eine Aufständerung von Kollektoren zur Nutzung solarer Energie bis zu einer Höhe von 1,2 Metern über der Dachfläche zulässig. Die Anlagen müssen von den Dachrändern einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.

Als Dachfläche gilt die oberste befestigte Ebene des Daches, also die Ziegel- oder Metalleindeckung, Pflanzschüttung oder entsprechend. Die Höhe ist senkrecht zur Dachneigung zu messen.
- 1.4 Blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

2. EINFRIEDUNGEN

- 2.1 Einfriedungen in Form hinterpflanzter Metallzäune sind auf oder hinter den Baugrenzen und Baulinien und zwischen benachbarten Gewerbegrundstücken bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.
- 2.2 Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen sind ausschließlich als standortheimische Laubhecken vor Drahtgitter- oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig, sofern sie einen Abstand von 0,5 m von Fahrbahn- bzw. Gehweghinterkanten bzw. den im Planteil festgesetzten Entwässerungsmulden einhalten.
Geeignete Pflanzenarten für Hecken enthält die den Textlichen Festsetzungen beigefügte **Pflanzenliste** der Grünordnungsplaner (RAPP Regioplan) vom 02.07.2018.
- 2.3 In Einmündungs- und Kreuzungsbereichen von Straßen sind Einfriedungen auf einer Länge von beidseitig mindestens 20 m nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenniveau zulässig.
- 2.4 Hecken aus Koniferen sowie straßen- und gehwegbegleitende Zäune aus Stacheldraht sind im gesamten Baugebiet nicht zulässig.

3. STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER

Standplätze für Abfallbehälter sollen innerhalb von Gebäuden oder Nebengebäuden angelegt werden. Ausnahmsweise können sie als eigenständige Nebenanlage gestaltet oder mit einem Sichtschutz in Form einer Laubhecke versehen werden.

4. ARBEITSFLÄCHEN

Arbeitsflächen im Freien können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit von ihnen keine unzulässigen Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen ausgehen.

5. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

- 5.1 Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit heimischen Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (siehe Pflanzenliste). Tiefgaragen sind mit einer Bodenüberdeckung von mind. 0,5 Metern vorzusehen und gärtnerisch anzulegen.
- 5.2 Die Grundstücke sind auf die Höhe der angrenzenden Straßen aufzufüllen, soweit sich aus Ziffer I.6 der Textlichen Festsetzungen nichts anderes ergibt. An den Grenzen des Bebauungsplangebiets ist entsprechend den Geländebeziehungen bis auf die Höhe der außenliegenden Nachbargrundstücke anzugleichen.
- 5.3 Mit dem Bauantrag ist der Nachweis über die Verwendung des Aushubs und über die Auffüllung des Baugrundstückes vorzulegen (Bodenschutzgesetz).

6. WERBEANLAGEN

6.1 Werbeanlagen sind nur zulässig

- am Ort der Leistung;
- an den den Erschließungsstraßen zugewandten Gebäudefassaden; Erschließungsstraße im o. g. Sinn ist auch die Alemannenstraße;
- in angemessener Größe (Orientierungswert: ca. 5% der jeweiligen Fassadefläche); die Höhe von Einzelbuchstaben und Schriftbändern darf maximal 1,0 m betragen;
- als konstante Firmen- und Produkthinweise, Logos etc.
- ausgeführt mit insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. LED).

6.2 Ausnahmsweise können Werbeanlagen wie folgt zugelassen werden:

- als ebenerdige Werbeanlage zwischen Gebäude und Erschließungsstraße auf dem Grundstück;
- als indirekte Beleuchtung von Gebäuden und Betriebsgebäuden.

6.2.1 Für die ausnahmsweise Zulässigkeit ebenerdiger Werbeanlagen gelten ergänzend folgende Regelungen:

- maximal eine Fahne pro 500 m² Grundstücksfläche;
- maximal ein Schriftzug/Firmen- oder Produkthinweis, auch beleuchtet, im Zugangsbereich vor dem Eingang. Orientierungswert: bis zu 3 m Länge und 0,5 m Höhe des Transparentes, aufgeständert bis zu 1,2 m über bestehendem Gelände;
- als anderweitige Installation, z.B. als beleuchtete Stele, sofern die Höhe der Gebäude oder baulichen Anlagen auf dem Grundstück deutlich unterschritten wird.
- Zusätzliche Hinweise bis zu 0,5 m² Größe sind nur zulässig, soweit sie primär der Verkehrslenkung im Gebiet und auf dem Gewerbegrundstück dienen.

6.3 Nicht zulässig sind Werbeanlagen

- mit Wechsellicht (Stroboskopeffekt), Himmelsstrahler und periodisch mehrfach täglich veränderbare Werbetransparente. Eine Blendwirkung gegen die am Gebiet vorbeiführende Alemannenstraße und die an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohngebäude darf nicht eintreten;
- mit akustischen Effekten sowie über Außenlautsprecher übertragene Innenraumgeräusche (Musik, Durchsagen o.ä.);

6.4 **Ausnahmen** von diesen Regelungen können zugelassen werden, soweit Werbeanlagen nur zeitlich befristet bei besonderen Anlässen eingesetzt werden.

7. FREIFLÄCHEN-GESTALTUNGSPLAN

Mit jedem Baugesuch ist ein **Freiflächen-Gestaltungsplan** einzureichen, aus dem

- Art und Umfang der Bepflanzung,
- bestehende Oberflächenstruktur und geplante Modellierung des Grundstücks,
- Lage, Art und Umfang von Stützmauern, Einfriedungen, Aufschüttungen / Abtragungen und versiegelten Flächen sowie
- Lage und Dimensionierung der Versickerungsflächen ersichtlich sind.

Die Begrünung entsprechend der Plandarstellung ist spätestens 6 Monate nach dem Bezug des ersten Betriebsgebäudes zu realisieren.

8. NIEDERSpannungs- UND TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

Neue Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind zu verkabeln.

9. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER / HÖHENLAGE DER GRUNDSTÜCKE

(§ 74 (3) LBO)

Um die kommunalen Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen, werden folgende Regelungen für Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser getroffen:

• **Entwässerungsabschnitt Ost**

Ausschließlich im **Entwässerungsabschnitt Ost** (vgl. Planteil M 1:1.000) ist eine kontinuierliche, gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser aus den künftigen Betriebsgrundstücken in das straßenbegleitenden Mulden-Rigolen-System der Gemeinde zulässig (gedrosselter Abfluss maximal **2,25 l/s pro 2.500 m² Grundstücksfläche**).

Hierzu wird eine auf die Höhenlage des Multi-Rigolen-Systems angepasste Geländeauffüllung der betreffenden Baugrundstücke empfohlen.

Empfohlen bzw. in Abhängigkeit vom auf den Grundstücken zu erwartenden Anfall von Niederschlagswasser **erforderlich** werden **ergänzende Maßnahmen zur Retention** (Dachbegrünung, Mulden oder Mulden-Rigolen-Systeme mit Rohrdrossel, Speicherbehälter wie bzw. Retentionszisternen).

• **Entwässerungsabschnitt West**

Im **Entwässerungsabschnitt West** (vgl. Planteil M 1:1.000) ist eine kontinuierliche Einleitung von Niederschlagswasser aus den Privatgrundstücken unzulässig. Das auf diesen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich dort zu versickern, soweit es nicht in Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser genutzt wird.

Zulässig ist jedoch die Ableitung privater Niederschlagswasser in Form oberirdisch bzw. ebenerdig geführter Notüberläufe in das Mulden-Rigole-System der Gemeinde.

Hierzu ist regelmäßig eine auf die Höhenlage des Multi-Rigolen-Systems angepasste **Geländeauffüllung** der betreffenden Baugrundstücke **erforderlich und insoweit auch festgesetzt**.

- Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Betriebsgrundstücken ist nur zulässig als Flächen- oder Muldenversickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht nach ATV A 138.
- Niederschlagswasser von begrünten Dachflächen kann ohne Durchleitung belebter Bodenschichten in Rigolen versickert werden.

Gesamtes Baugebiet

- Im gesamten Baugebiet **grundsätzlich nicht** versickert oder in Vorfluter eingeleitet werden darf das **Niederschlagswasser von Sonderflächen**, wie Lkw- Park- und Abstellflächen sowie Umschlags- und Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe. Diese Flächen sind entweder vollständig zu überdachen oder – ggf. über spezifische Filteranlagen oder Ölabscheider – an die **Schmutzwasser-Kanalisation** anzuschließen.
- Niederschlagswasser von begrünten Dachflächen kann ohne Durchleitung belebter Bodenschichten in angrenzende Vorfluter eingeleitet werden.

erarbeitet zum 14.04.2014
ergänzt zum 26.09.2016
zum 15.05.2018
und zum 20.08.2019


Maulburg, den __.__.2019

STADTBAU Lörrach



W. Arens, Dipl. Ing.

Multner
Bürgermeister



Stephan Färber, Stadtplaner