

Gemeinde Maulburg
Landkreis Lörrach
Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“

Textliche Festsetzungen

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

In Ergänzung zur Planzeichnung im zeichnerischen Teil M 1 : 1.000 setzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ folgendes fest:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Art der baulichen Nutzung / zulässige Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e) gemäß § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Nicht zulässig sind:

- Werbeanlagen der Außenwerbung, die für die Fremdwerbung bestimmt sind,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Lagerhäuser und Lagerplätze i.S.v. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO, soweit sie nicht untergeordneter Bestandteil eines Betriebes sind,
- Tankstellen i.S.v. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO,
- Speditionen,
- Anlagen für sportliche Zwecke i.S.v. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO,
- Vergnügungsstätten i.S.v. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO,
- Betriebe und Einrichtungen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter sowie Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind, gleichgültig, in welcher rechtlichen Form (Gaststätte, Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, privater Club, Handelsgesellschaft, Verein o. ä.) sie betrieben werden.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Lagerflächen i.S.v. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO als Bestandteil von Gewerbebetrieben,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- der Verkauf von selbst hergestellten bzw. hinzugekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche im Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb. Die Verkaufsfläche ordnet sich dem Hauptbetrieb unter, wenn sie 10% der Betriebsfläche bzw. 200 m² nicht überschreitet.

Gemäß § 1 (4) i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird das Gewerbegebiet **zusätzlich** wie folgt **gegliedert**:

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
und
- **Betriebswohnungen** i.S.v. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO
sind innerhalb des Gewerbegebiets nur zwischen der südlichen Ost-West-Haupterschließungsachse bzw. der Gas-Hochdruckleitung und dem neuen Floßkanal (Bereiche **GE 1e**) zulässig.

Zulässig ist maximal eine Betriebswohnung pro Betrieb für Aufsichts- **und** Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet ist.

Schutzbedürftige Räumen sind nach Süden zu orientieren.

1.2. Gliederung des Gewerbegebiets zum Schutz der Umgebung gegen Lärm-Emissionen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO

(Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen / Gliederung des Baugebiets nach besonderen Eigenschaften der Betriebe)

Auf der Grundlage des Gutachtens des Ingenieurbüros für Umwelt-Engineering List, Bad Bellingen, vom 14. Februar 2018 zur Lärm-Emissionskontingentierung werden die zulässigen Schallemissionen der im Gewerbegebiet West bestehenden und noch anzusiedelnden Betriebe durch die nachfolgenden Werte für ein jeweils flächenbezogenes Emissionskontingent wie folgt beschränkt bzw. gegliedert:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Lärm-Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45 691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

| Teil-fläche | LEK, tags [db(A)] | LEK nachts [db(A)] |
|-------------|-------------------|--------------------|
| 1 | 70 | 60 |
| 2 | 70 | 60 |
| 3 | 70 | 60 |
| 4 | 70 | 60 |
| 5 | 70 | 60 |
| 6 | 70 | 55 |
| 7 | 70 | 60 |
| 8 | 65 | 60 |
| 9 | 70 | 60 |
| 10 | 70 | 60 |
| 11 | 70 | 60 |
| 12a | 70 | 55 |

| Teil-fläche | LEK, tags [db(A)] | LEK nachts [db(A)] |
|-------------|-------------------|--------------------|
| 12b | 70 | 50 |
| 13 | 60 | 45 |
| 14a | 60 | 40 |
| 14b | 60 | 40 |
| 14c | 60 | 40 |
| 14d | 60 | 30 |
| 15 | 70 | 60 |
| 16 | 65 | 45* |
| 17 | 65 | 45* |
| 18 | 65 | 45 |
| 19 | 65 | 40 |
| | | |

* die Werte wurden abweichend zur Schallprognose niedriger angesetzt, um eine bessere Vereinbarkeit von Gewerbe und Betriebsleiterwohnen zu erreichen.

Die jeweiligen Teilflächen **TF 1** bis **TF 19** sind im Planteil des Bebauungsplans gekennzeichnet.

Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Flächen (Teilfläche 1 bis Teilfläche 19) an.

Die Emissionskontingente LEK erhöhen sich für den im Planteil festgesetzten **Richtungssektor RS** mit dem Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem Rechtswert: 3407208, Hochwert: 5278925 „tags“ und „nachts“ jeweils um folgendes **Zusatzkontingent**:

$LEK, \text{ zus} = 8 \text{ dB(A)}$ im Richtungssektor RS (150° bis 220°)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45 691: 2006 – 2012, Abschnitt 5 (Beuth Verlag).

Die Inanspruchnahme oder die teilweise Inanspruchnahme von Emissionskontingenten anderer Teilflächen durch Anlagen oder Betriebe ist dann zulässig, wenn eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich durch Baulast ausgeschlossen ist.

Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Werte des Emissionskontingents ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006, (Beuth Verlag GmbH Berlin) kann bei der Gemeindeverwaltung Maulburg, Bauamt, Hermann-Burte-Str. 57, 79689 Maulburg, eingesehen werden.

I.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)**, der innerhalb der überbaubaren Flächen angegebenen **Zahl der Vollgeschosse (Z)** als Höchstgrenze, sowie durch **maximale Gebäudehöhen** im zeichnerischen Teil.
- 2.2. Die sich aus der festgesetzten **Grundflächenzahl GRZ** ergebende zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen nicht weiter überschritten werden; es gilt die Kappungsgrenze im Sinne von § 19 (4) Satz 2 BauNVO.
- 2.3. Die **maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse** ist im Planteil M 1: 1.000 bereichsweise unterschiedlich festgesetzt.
- 2.4. Die **maximalen Gebäudehöhen** sind im Planteil bereichsweise unterschiedlich, u.a. in Abhängigkeit von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt. Sie gelten sinngemäß auch für bauliche Anlagen.

Als unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) in der Mitte der der Straße nächstgelegenen Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Für die Oberkante Erschließungsstraße gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkte in m über **NN**.

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut.

- 2.5. Die maximale **Gebäudehöhe** kann mit untergeordneten technischen Aufbauten (Liftüberfahrten, Ausstiege von Treppenhäusern zur Wartung von Dachflächen, Aufzugsmaschinenraum, Lüftungsaggregat o.ä.) ausnahmsweise um bis zu 2,50 m überschritten werden.
- 2.6. Ausnahmsweise können auf den Betriebsgrundstücken innerhalb der Baufenster auf einer Grundfläche von maximal 25 % der überbaubaren Fläche einzelne Gebäude oder bauliche Anlagen z.B. Hochregallager, bis zu einer Höhe von 21 m zugelassen werden, wenn sie städtebaulich, baulich und grünordnerisch gestaltet und eingebunden werden und die in § 17 (1) BauNVO genannten Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) und der Baumassenzahl (BMZ = 10,0) für Gewerbegebiet (**GE**) nicht überschritten und die Abstandsvorschriften der LBO eingehalten werden.

Nicht Bestandteil dieser Ausnahme ist ein Streifen in einer Breite von 25 Metern von der östlichsten Baugrenze in westlicher Richtung (Teile der TF 14d und TF 19).

I.3 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Als Bauweise wird entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil bereichsweise die offene Bauweise (**o**) gem. § 22 (2) BauNVO bzw. die abweichende Bauweise (**a**) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

I.4 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

I.5 Mindestgröße von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße der gewerblichen Baugrundstücke beträgt 2.000 m².

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sich bei der Belegung einzelner Planquartiere kleinere Restflächen ergeben.

I.6 Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen der Gebäude dürfen maximal 0,2 m über der Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße liegen, gemessen in der straßenseitigen Gebäudemitte. Für die Oberkante Erschließungsstraße gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkte in m über NHN.

I.7 Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem im Planteil M 1 : 1.000 festgesetzten orthogonalen System; die äußeren Kanten der Gebäude sollen sich im gesamten Baugebiet annähernd parallel aufeinander beziehen.

Anpassungen an die straßenseitigen Baugrenzen können zugelassen werden.

I.8 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

I.9 Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO

- 9.1. Ebenerdige **Garagen und Tiefgaragen** sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sollen zu Gruppen zusammengefasst werden. Ausnahmsweise können ebenerdige und Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Tiefgaragen sind mit einer Bodenüberdeckung von mind. 0,5 Metern zu errichten und dauerhaft zu begrünen, soweit sie nicht im Untergeschoß von Gebäuden oder unterhalb von Grundstückerschließungsflächen liegen.
- 9.2. Stellplätze sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen. Sie können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie sich unterordnen und durch Maßnahmen der Grünordnung und Grüngestaltung gesichert ist, dass sie sich in der Gestaltung von den angrenzenden Erschließungsflächen absetzen. Die Pflanzgebote (vgl. I.15.4 d) und die Vorgaben zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (vgl. I.15.5) sind zu beachten.

I.10 Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- 10.1. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Dazu gehören:
- Straßen,
 - Fuß- und Radwege und
 - Verkehrsgrünflächen.
- Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.
- 10.2. In Einmündungs- und Kreuzungsbereichen der öffentlichen Erschließungsstraßen sind begeh- und befahrbare Anschlüsse an öffentliche Verkehrsflächen auch ohne zeichnerische Darstellung eines Zufahrts- und Ausfahrtsverbots im Planteil nicht zulässig.
- 10.3. Die Gesamtbreite der Grundstückszufahrten darf maximal 18,0 m pro Gewerbegrundstück betragen. Sie kann bei Betriebsarealen ab 2 ha ausnahmsweise auf bis zu 24,0 m erhöht werden.

I.11 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 und Nr. 14 BauGB

- als straßenbegleitende Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser und
 - für mehrere neue Transformatoren-Stationen entsprechend der Festsetzung im Planteil
- entsprechend der Planzeichnung.

I.12 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

entsprechend der Festsetzung im Planteil

Auf die zugeordneten Maßnahmen gem. § 1a BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird verwiesen; vgl. I.9.

I.13 Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Abschnitte von zwei Armen des bestehenden Gewerbekanals am nördlichen Rand des Plangebiets,
- ein neu geplanter Entwässerungsgraben südlich des neu zugeschnittenen Betriebsgrundstücks im Gewinn „Brücklematt“,
- der auf die künftige südliche Grenze des Betriebsgrundstücks der Fa. GST verlegte Abschnitt des ansonsten unveränderten Entwässerungsgrabens,
- der bisher noch fehlende Abschnitt des Hochwasser-Entlastungskanals für Maulburg und Höllstein (sog. „neuer Floßkanal“) am südlichen Rand des Plangebiets zwischen dem Baugebiet „Gänsmatt“ und der Gemarkungsgrenze zu Höllstein.

I.14 Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Für die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche der regionalen Erdgas- Hochdruckleitung sind im zeichnerischen Teil Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt, soweit diese Leitung über Privatgrundstücke verläuft.

I.15 Grünordnung sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB

Die im Folgenden genannten Maßnahmen zur Grünordnung und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht des Büros RAPP-Regioplan vom 15.02.2018 mit integriertem Grünordnungsplan (**GOP**) entnommen. Die Bezeichnung findet sich identisch im Umweltbericht wieder, wo die Maßnahmen detailliert beschrieben werden.

Auf die detaillierten Darstellungen der einzelnen Maßnahmen im Textteil des Umweltberichts mit integriertem GOP und den als Anlage 6 dem Umweltbericht beigefügten Lageplan „Grünordnung und Maßnahmen“ vom 15.02.2018 wird in den nachfolgenden Festsetzungen jeweils verwiesen.

15.1. CEF-Maßnahmen

a) Verlegung Floßkanal (CEF1)

Der neuzeitliche Floßkanal ist gemäß den Festsetzungen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans zu verlegen und gemäß den Vorgaben zu den Maßnahmen Nrn. 3, 4, 8 und 11 (CEF1) des Lageplans „Grünordnung und Maßnahmen“ vom 15.02.2018 (Anlage 6 des Umweltberichts) und deren textlichen Erläuterung in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichts ökologisch auszugestalten.

b) Aufwertung Grünland an Waldrandzone (CEF2)

Der Grünlandstreifen zwischen Waldrand und verlegtem Floßkanal ist gemäß den Vorgaben zu den Maßnahmen Nrn. 2, 6 und 7 (CEF2) des Lageplans „Grünordnung und Maßnahmen“ vom 15.02.2018 (Anlage 6 des Umweltberichts) und deren textlichen Erläuterung in Kapitel 3.1.2 und 3.4.2 des Umweltberichts ökologisch auszugestalten bzw. aufzuwerten.

c) Ersatzlebensräume für Reptilien (CEF3)

Die im Plangebiet nachgewiesenen Vorkommen bzw. Habitate der Zauneidechse sind gemäß den Vorgaben zu den Maßnahmen Nrn. 5, 9 und 10 (CEF3) des Lageplans „Grünordnung und Maßnahmen“ vom 15.02.2018 (Anlage 6 des Umweltberichts) und deren textlichen Erläuterung in Kapitel 3.1.3 des Umweltberichts zu erhalten und optimieren.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Zauneidechsen in die angrenzenden CEF-Habitate zu vergrämen. Die Ausweichhabitate für die Zauneidechse sind vor Beginn der Vergrämungsmaßnahme herzustellen. Die nachfolgende Vergrämung kann dadurch geschehen, dass der Lebensraum im Eingriffsbereich unattraktiv gemacht wird (z. B. durch Rodungen oder Auslegen von Folien).

Während der erdbaulichen Eingriffe und etwaiger vorbereitender Arbeiten mit Mulchmähern muss eine ökologische Baubegleitung bzw. Umweltbaubegleitung zum Einsatz kommen, um sicherzustellen, dass bei der Maßnahmendurchführung keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote eintreten

15.2. Vermeidungsmaßnahmen

a) Erhaltung der Wasserqualität (VME1)

Der Erhaltung der Wasserqualität dient die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwässerungskonzeption mit der Retention und Reinigung von Niederschlagswasser im Vorfluter (Gewerbekanal) und der Anlegung von Versickerungsmulden/Rigolen entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans und Ziffer 9 der örtlichen Bauvorschriften (vgl. auch Maßnahme Nr. 17 (VME1) des Lageplans „Grünordnung und Maßnahmen“ vom 15.02.2018 (Anlage 6 des Umweltberichts) und deren textliche Erläuterung in Kapitel 3.2.1 des Umweltberichts).

b) Erhaltung Gehölze (VME2)

Die vorhandenen Gehölz- und Waldstrukturen im Bereich des Waldes im Süden und entlang der bestehenden Gewerbekanäle sind gemäß den Vorgaben zu Maßnahme Nr. 18 (CEF3) des Lageplans „Grünordnung und Maßnahmen“ vom 15.02.2018, Anlage 6 des Umweltberichts, und deren textlichen Erläuterung in Kapitel 3.2.2 des Umweltberichts zu erhalten.

c) Errichtung Habitat Eidechsen (VME3)

Die Maßnahme ist Teil der unter 13.1 c) festgesetzten CEF-Maßnahme.

d) Vermeidung von Lichtimmissionen (VME4)

Die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sind nach dem Stand der Technik insektenfreundlich herzustellen. Bei Werbeanlagen ist insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik zu verwenden.

15.3. Verminderungsmaßnahmen

a) Flächeninanspruchnahme / Bodenschutz (VMI1 und VMI2)

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Dies gilt auch für die temporäre Nutzung von Flächen, zum Beispiel die Baustelleneinrichtung.

Boden-Abtrag:

Humoser Oberboden, kultivierfähiger Unterboden und Kiesmaterial sind durch sorgfältiges Abschieben des Oberbodens und jeweils getrennten Ausbau von Unterboden und Kiesmaterial einzeln zu gewinnen.

Boden-Lagerung:

Die Zwischenlagerung der Bodenmaterialien hat getrennt zu erfolgen, wobei der humose Oberboden möglichst in nicht mehr als 2,5 m hohen, vor Vernässung zu schützenden und bei Lagerungszeiten von mehr als sechs Monaten zu begrünenden Mieten zu lagern ist. Die Oberbodenmieten dürfen nicht befahren werden. Das Unterbodenmaterial ist in Mieten bis zu 3,0 m Höhe zwischenzulagern, die zum Schutz vor Vernässung zu profilieren und zu glätten und bei Lagerungszeiten von länger als sechs Monaten ebenfalls zu begrünen sind.

Boden-Auffüllungen:

Die Auffüllungen sind möglichst mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen, soweit dies aufgrund der angetroffenen Schwermetallbelastung in Frage kommt.

Bei Auffüllungen auf den von Bebauung und Versiegelung freibleibenden Flächen ist der vorhandene humose Oberboden abzuschleppen, kultivierfähiger Unterboden in lockerer Schüttung aufzubringen und mit maximal 30 cm Oberboden zu bedecken. Die aufgefüllten Flächen sind vor Verdichtung zu schützen.

Zur Auffüllung der Baugrundstücke darf nur unbelastetes Erdreich verwendet werden.

Überschüssiger humoser Oberboden soll einer sinnvollen Verwendung, ggf. auch außerhalb des Bebauungsplangebietes, zugeführt werden.

Schwermetallbelastung / Altlasten:

Bei Aushub- und Bauarbeiten auf der im Planteil nachrichtlich dargestellten Fläche der schwermetallbelasteten Wiesentalauwe ist das anfallende Aushubmaterial durch eine fachlich geeignete Stelle zu beproben und das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, hinzuzuziehen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

b) Flächen mit Brachecharakter (VMI3)

Auf den unbebauten Flurstücken sind zeitlich begrenzte Brachflächen zielgerichtet zu fördern und in ihrer Funktion zu sichern. Diese Brachen sind als zeitlich und räumlich mittelfristige Biotopstrukturen u.a. für die gefährdeten Kulturfolger Feldsperling (*Passer montanus*), Haussperling (*Passer domesticus*) und Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*) zu sehen.

15.4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

a) Anlage Weiher (A1)

Südlich des neu anzulegenden Floßkanals sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und den Vorgaben zu Maßnahme Nr. 2 (CEF2, A1) des Lageplans „Grünordnung und Maßnahmen“ vom 15.02.2018 (Anlage 6 des Umweltberichts) und deren textlichen Erläuterung in Kapitel 3.4.1 des Umweltberichts mehrere Weiher anzulegen. Diese sollen insbesondere durch die aus Quellen in den südlich gelegenen Waldbereichen kommenden, nährstoffarmen Sickerwasser gespeist werden.

b) Waldrandzone (A2)

Der Grünlandstreifen zwischen Waldrand und verlegtem Floßkanal ist gemäß den Vorgaben zu Maßnahme Nr. 7 (CEF2, A2) des Lageplans „Grünordnung und Maßnahmen“ vom 15.02.2018 (Anlage 6 des Umweltberichts) und deren textlichen Erläuterung in Kapitel 3.1.2 und 3.4.2 des Umweltberichts ökologisch auszugestalten bzw. aufzuwerten. Ergänzend zu den zu Maßnahme Nr. 7 festgesetzten CEF-Maßnahmen (vgl. textliche Festsetzung 13.1. b) gilt:

Bewirtschaftung:

Die Flächen sind zu einer Weidelandschaft zu entwickeln. Hierbei ist eine extensive Bewirtschaftung mit Kleinvieh, wie Schafen oder Ziegen, anzustreben. Großvieh wie Rinder oder Pferde sind nicht erwünscht. In Zeiten, in denen eine Beweidung nicht möglich ist, ist die dauerhaft zu erhaltende Fläche extensiv zu bewirtschaften und 2-schürig zu pflegen bzw. zu mähen. Das Mähgut ist abzutragen.

Aufwertungsmaßnahmen:

Auf den festgesetzten Ausgleichsflächen sind Maßnahmen zu ergreifen, um die Grünflächen durch die Pflanzung standorttypischer einheimischer Gehölze aufzuwerten und als Grünkorridore bzw. als mehrschichtig aufgebauter Waldsaum mit einer Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume für Flora und Fauna zu entwickeln.

Die halboffenen Grünlandflächen sind vereinzelt von freistehenden Bäume oder Baugruppen zu durchsetzen. Zu verwendende Arten können Stiel-Eichen und Weidbuchen (spezielle Wuchsform der Rotbuche durch Weidenutzung) sein, aber auch hochstämmige Obstgehölze. Des Weiteren sind auch Feldgehölze/Feldhecken punktuell vorzusehen. Eine Stufung der Pflanzungen in Kraut- und Strauchschicht sowie Bäumen unterschiedlicher Ordnung ist anzustreben. Die Bäume und Feldgehölze sind dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Art sowie möglichst gleicher Qualität zu ersetzen.

In potentiell feuchteren Bereichen (durch vereinzelt auftretende Sickerwasser) ist eine Ansaat von Feuchtwiesenarten optional.

c) Maßnahmen zur Straßenbegrünung (A3)

Mulden-Rigolen-System:

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zur Versickerung von Oberflächenwasser festgesetzten straßenbegleitenden Mulden sind dauerhaft als

Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 50 % mit Ablehnung heimischen, standortgerechten Gehölzen entsprechend den pflanzte Empfehlung in Kapitel 3.7 des Umweltberichts zu bepflanzen.

Pflanzgebot von Einzelbäumen an öffentlichen Straßen:

Entlang der öffentlichen Straßen sind gemäß Planeintrag Einzelbäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und möglichst gleicher Qualität zu ersetzen. Pflanzempfehlungen finden sich in der den textlichen Festsetzungen als Anlage 1 angefügten Pflanzenliste. Die Mindestgröße der Bäume und die Unterpflanzung werden in der Pflanzenliste vorgegeben.

- d) Gestaltung nicht überbaubarer Flächen (A4)

Grünflächen:

Auf den unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind Grünflächen eines Biotopwertes von mindestens 16 Ökopunkten (gemäß der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg) anzulegen. Zielvegetation sind magerere Wiesen, punktuell auch Flächen mit Brachecharakter. Die Grünflächen sind zu pflegen. Auf Flächen mit Brachecharakter darf aufkommender Gehölzaufwuchs maximal 15 % der Fläche einnehmen. Übriger Gehölzaufwuchs ist zu entfernen. Die Flächen sind einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutragen.

Pflanzgebote:

Es sind auf den privaten Gewerbegrundstücken innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche je angefangene 400 m² nicht bebauter Grundstücksfläche mindestens ein Hochstamm-Laubbaum oder anderweitige Gehölze (Sträucher) entsprechend der Pflanzenliste (Anlage 1) zu pflanzen. Die Bäume/Sträucher sind dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Art und gleicher Qualität zu ersetzen.

Pflanzgebote für Stellplätze:

Mit der Herstellung privater Stellplätze ist pro fünf Stellplätze mindestens ein Laubbaum als Hochstamm auf einer Pflanzinsel von mindestens 8 m² Fläche (bei mind. 2,0 m Breite) entsprechend der pflanzte Liste (Anlage 1) zu pflanzen. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze handelt oder nicht.

- e) Renaturierung von Gewässerrandstreifen (A5)

Entlang des im Plangebiet liegenden, nördlich bestehenden Gewerbekanal sind die vorhandenen auwaldartigen Gehölzstrukturen gemäß den Vorgaben zu Maßnahme Nr. 14 (A5) des Lageplans „Grünordnung und Maßnahmen“ vom 15.02.2018, Anlage 6 des Umweltberichts, und deren textlichen Erläuterung in Kapitel 3.4.5 des Umweltberichts zu optimieren bzw. zu renaturieren und teilweise auszuweiten.

- f) Wiesenflächen (A6)

Die im Bereich der Anbindung an die B317 festgesetzte öffentliche Grünfläche sowie die Grünländer entlang des westlichen Teils des Floßkanals und

der im Planteil festgesetzten Geh-, Fuß- und Radwege als Magerwiesen dauerhaft zu erhalten sowie extensiv zu bewirtschaften. Sie sind zwei Mal jährlich (Anfang Juni/Anfang September) nach Samung der Leitarten zu mähen. Mähgut ist stets abzutragen, um Nährstoffanreicherungen zu vermindern und den mageren Charakter zu bewahren.

15.5. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Garagenvorplätze sowie Gebäudezugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies) herzustellen, soweit dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

15.6. Begrünung Tiefgaragen

Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen und als Grünfläche zu unterhalten, soweit sie nicht überbaut sind. Die Gesamtschichtstärke (Erds substrat plus Drainageschicht) muss mindestens 40 cm betragen.

I.16 Freizuhalten Sichtsflächen § 9 (1) Nr. 10 BauGB

In den Einmündungsbereichen der neuen Erschließungsstraßen in die Alemannenstraße und in den Kreuzungsbereichen der neuen Erschließungsstraßen sind – auch ohne explizite Aufnahme in den Planteil – Mindest- Sichtsflächen (Schenkellänge jeweils beidseitig 20,0 m) von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie ständigen Sichthindernissen zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe über Straßenniveau freizuhalten.

Zulässig sind jedoch Einfriedungen bis zu 0,8 m Höhe über Straßenniveau sowie Lichtmasten, Verkehrsschilder und die im Planteil festgesetzten straßenbegleitenden Bäume.

Anlage 1:

Pflanzenliste der Grünordnungsplaner RAPP Regioplan

1. Laubbäume (überwiegend nicht heimisch, als Hochstamm)

| | |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Acer campestre 'Elsrijk' | Feldahorn 'Elsrijk' |
| Ginkgo biloba | Ginkgo (männlich) |
| Ginkgo biloba 'Princeton Sentry' | Ginkgo 'Princeton Sentry', |
| Gymnogladius dioicus | Geweihbaum |
| Koelreuteria paniculata | Blasenbaum |
| Liriodendron tulipifera | Amerikanischer Tulpenbaum |
| Paulownia tomentosa | Blauglockenbaum |
| Prunus avium 'Plena' | Gefülltblühende Vogelkirsche |
| Prunus sargentii | Scharlach-Kirsche |
| Pyrus calleriana 'Chanticleer' | Chinesische Wildbirne |
| Quercus frainetto | Ungarische Eiche |
| Quercus palustris | Sumpf-Eiche (Standort in der Mulde) |
| Tilia cordata 'Greenspire' | Winter-Linde |

2. Laubbäume (heimisch):

Laubbäume 1. Ordnung (ca. 15 bis 20 m Höhe)

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Fagus sylvaticus | Buche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

Laubbäume 2. Ordnung (bis ca. 12 m Höhe)

| | |
|--------------------|--|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Salix caprea | Sal-Weide (für feuchte Standorte geeignet) |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |

3. Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Laubbäume 1. Ordnung (ca. 15 bis 20 m Höhe)

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Fagus sylvaticus | Buche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

Laubbäume 2. Ordnung (bis ca. 12 m Höhe)

| | |
|--------------------|--|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Salix caprea | Sal-Weide (für feuchte Standorte geeignet) |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |

Großsträucher und Sträucher

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Echte Hunds-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

4. Obstbäume (Streuobst und Wildobst)

Wildobstbäume:

| | |
|------------------|---------------|
| Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Pyrus communis | Most-Birne |

Streuobstbäume (Sorten):

| | |
|--------------------|----------------|
| Apfel Bitterfelder | Bohnapfel |
| Danziger Kantapfel | Hauxapfel |
| Jakob Fischer | Kaiser Wilhelm |
| Maunzenapfel | Odenwälder |
| Sonnenwirtsapfel | Wiltshire |
| u.a. lokale Sorten | |

Birne

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Doppelte Philippsbirne | Herzogin Elsa |
| Oberösterreichische Weinbirne | Schweizer Wasserbirne |
| u.a. lokale Sorten | |

5. Fassaden- / Mauerbegrünung

Für die Begrünung von Fassaden und Mauern sind u.a. die im Folgenden genannten Arten geeignet. Bis auf die selbsthaftenden Arten benötigen die Kletterpflanzen i.d.R. Rankhilfen, z. B. Drähte, Gitter.

| | |
|---|-------------------------------|
| Aristolochia durior | Pfeifenwinde |
| Clematis-Hybriden | Waldrebe (in Sorten) |
| Clematis montana | Anemonen-Bergrebe |
| Clematis tangutica | Gold-Waldrebe |
| Hedera helix | Efeu (selbsthaftend) |
| Lonicera x henryi | Immergrüne Geißschlinge |
| Lonicera tellmanniana | Gold-Geißblatt |
| Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' | Wilder Wein (selbsthaftend) |
| Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' | Wilder Wein (selbsthaftend) |
| Rosa spec. | (klimmende Arten) Kletterrose |
| Vitis coignetiae und V. amurensis | Rostrote und Amur-Wildrebe |
| Wisteria sinensis | Blauregen |

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

II.1 Hinweis zum Denkmalschutz:

Sollten bei der Realisierung des Baugebiets archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

II.2 Wasserschutz

Ein kleiner Bereich im Norden des Plangebiets liegt innerhalb der nachrichtlich in den Planteil aufgenommenen Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Tiefbrunnen Steinen II“; Rechtsverordnung vom 01.07.2015; Rechtskraft vom 25.07.2015.

Insoweit ist die vorgenannte Rechtsverordnung zu beachten; das betrifft insbesondere die bei der Gründung und Errichtung von Erschließungsanlagen sowie beim Bau von Versickerungsanlagen einschlägigen Normen, Vorschriften und Regelwerke.

Verkehrsflächen innerhalb des Wasserschutzgebiets sind entsprechend der RiStWag auszuführen.

II.3 Bodenbelastungen / Schwermetallbelastete Wiesentalau

Die im Plangebiet vermuteten Bodenbelastungen wurden bereits frühzeitig untersucht. Am 25.09.2009 hat die dplan gmbh Ingenieur- und Umweltplanung, Lörrach, die „Bodenuntersuchung zur Beurteilung potentieller Schwermetallbelastungen auf den Grundstücken des Planungsgebietes ‚Gewerbegebiet Maulburg-West‘ vorgelegt.

Die Abgrenzung der großflächigen bergwerkstypischen Bodenbelastung der Wiesentalau beruht auf den erhobenen Daten der „Detailuntersuchung zu bergbaubedingten Schwermetallgehalten der Böden im Landkreis Lörrach“ von 2016 des Büros Solum, Freiburg

Die maßgeblichen Aussagen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet bzw. wie folgt nachrichtlich in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen:

- Der nördliche Bereich des Bebauungsplans ist im Planteil nachrichtlich als schwermetallbelastete Wiesentalau gekennzeichnet. Es handelt sich um Belastungen mit wieseabwärts verschlepptem Material aus dem mittelalterlichen Bergbau im oberen Wiesental.
(Dieser Bereich reicht in Richtung Norden weit über das Plangebiet hinaus bis zur „Wiese“ und deren nördlicher Uferzone; er umfasst ebenso die Gemarkungen Steinen/Höllstein, auch wenn im vorliegenden Bebauungsplan nicht dargestellt.)
- Bei Aushub- und Bauarbeiten auf dieser Fläche ist das anfallende Aushubmaterial durch eine fachlich geeignete Stelle zu beproben und das Landratsamt Lörrach – Fachbereich Umwelt – hinzuzuziehen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

- Es ist unbedingt darauf zu achten, dass beim Wiedereinbau von belastetem Material keine Verschleppung in bisher nicht belastete Teile des Gebietes erfolgt.
- Sofern innerhalb der im Planteil dargestellten Fläche der schwermetalbelasteten Wiesentalau in Hausgärten von Betriebswohnungen Nutzpflanzen angebaut werden sollen, muss in den entsprechenden Grundstücksteilen ein Bodenaustausch bzw. Bodenaufbau aus nachweislich unbelastetem Material in einer Stärke von mindestens 0,4 m vorgenommen werden.

II.4 Bestehende Freileitungen

Durch das Plangebiet verlaufen in den östlichen Abschnitten der 20-KV- und der 110-KV- Hochspannungs- Freileitungen, deren Abbau vorgesehen ist. Bis die Leitungen unterirdisch verlegt sind bzw. für die verbleibenden Leitungen ist bei höhenwirksamen Maßnahmen (z.B. Aufstellung von Kränen Unterpflanzungen mit höherwüchsigen Gehölzen) im Einzelfall eine Abstimmung mit der Energiedienst Netze GmbH, Rheinfelden erforderlich.

II.5 Hinweis der DB Netze AG

Die DB AG weist darauf hin, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Ansprüche Dritter gegenüber der Deutschen Bahn auf die Errichtung von Schutzmaßnahmen werden von der DB AG abgelehnt.

II.6 Hinweis der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggfs. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, CS.R-SW-L(A)
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe

II.7 Hinweis zur Abwasserbeseitigung

Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist gemäß der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ zur Versickerung oder Direkteinleitung ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt Lörrach, FB Umwelt erforderlich.

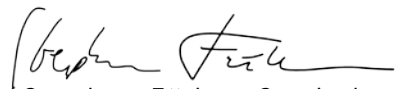
Ein entsprechender Antrag zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung ist rechtzeitig vor Baubeginn durch den jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

erarbeitet zum 14.04.2014
ergänzt zum 23.10.2015
ergänzt zum 26.09.2016
ergänzt zum 15.05.2018
ergänzt zum 20.08.2019
Beschluss des Gemeinderats
vom 21.10.2019

STADTBAU LÖRRACH



W. Arens, Dipl. Ing.



Stephan Färber, Stadtplaner

Maulburg, den __.__.2019

(Multner)
Bürgermeister