Fertigung: 2

Anlage: 3

Blatt: 1-5

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Lörracher-/Eisenbahnstraße"
der Gemeinde Steinen (Landkreis Lörrach)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

1.2 Innerhalb der als Mischgebiet ausgewiesenen Bauflächen (MI) sind Vergnügungseinrichtungen wie Spielhallen, Spielcenter, Spielstudios und artverwandte Einrichtungen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.3 Die maximal zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsprojekte wird auf 500 m^2 begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl gemäß den Eintragungen im Plan.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung erfolgt soweit erforderlich entsprechend den Eintragungen im Plan.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

...

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Separate Garagenbauten sind nur in den rückwärtigen Grundstücksteilen zulässig. Von der Eisenbahnstraße und Lörracher Straße ist ein Abstand von mindestens 15,0 m einzuhalten.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Wohnstraße, Platzanlage) sind niveaugleiche Mischflächen für Fußgänger, Fahrverkehr und ruhender Verkehr vorzusehen. Die Bereiche sind zu begrünen und zu möblieren. Eine gestalterische Detailplanung ist vor Ausführung erforderlich.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Teilflächen der Flst.-Nrn. 84/1, 85, 90/1, 91, 92 und 93/1 werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

8.2 Teilflächen der Flurst.Nr. 85 und 90/1 werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.1 Auf den öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Baugebiete werden entsprechend den Eintragungen im Plan und den Aussagen des Gestaltungsplanes einheimische Laubbäume (Hochstämme wie z. B. Ahorn, Linde, Kastanie) angepflanzt. Die genaue Festlegung der Standorte erfolgt nach Erstellung von Detailplanungen für diese Bereiche.

9.2 Vorgärten und die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit heimischen Arten durchzuführen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Höchst- und Mindestgrenze von Gebäudehöhen

1.1 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe und die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens wird auf max. 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgelegt.

1.2 Bei Doppelhäusern und bei Gebäudegruppen sind die Sockelhöhen einheitlich zu gestalten.

1.3 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird, soweit erforderich, entsprechend den Eintragungen im Plan festgelegt.

Die Traufhöhe wird gemessen ab OK-Erschließungsstraße.

Bei Doppelhäusern und bei Gebäudegruppen sind die Traufhöhen aufeinander abzustimmen.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die äußere Gestaltung der Anlagen erfolgt entsprechend der Aussagen der Gestaltungssatzung für den Ortskern von Steinen.

Ergänzend bzw. abweichend zu den Festsetzungen der Gestaltungssatzung wird festgelegt:

2.1 Dachgestaltung

Die zulässige Dachneigung muß entsprechend der Gestaltungssatzung mindestens 42° betragen. Abweichend hiervon können für Gebäude im rückwärtigen Teil der Grundstücke auch geringere Dachneigungen zugelassen werden.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigungen aufeinander abzustimmen.

Werden ausnahmsweise Flachdächer zugelassen, so sind diese zu begrünen.

Für 3-geschossige Gebäude mit Traufhöhen über 9 m können geringere Dachneigungen gefordert werden.

2.2 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

2.2.1 Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

Sie sind mit Satteldächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht.

2.2.2 Soweit Garagen nicht in die Hauptbaukörper integriert werden, sind sie mit Satteldächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht.

2.2.3 Werden ausnahmsweise Flachdächer zugelassen so sind diese zu begrünen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

Die vorhandenen Geländehöhen sind beizubehalten. Geringfügige Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen.

C Hinweis

1. Gemäß § 20 DSchG ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten.

2. An- und Umbauten im Bereich der "Kulturdenkmale" sind mit dem Landesdenkmalamt im Einzelfall abzustimmen.

3. Bei der Planung und Bauausführung sind die vorhandenen Leitungen zu beachten.

4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird künftig - nach der Neuausweisung - innerhalb der weiteren Zone (III) des Wasserschutzgebietes "Wilde Brunnen" liegen.

Freiburg, den 06.12.1989

Planungsbüro Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32 7800 Freiburg

Planer

Steinen, den 30. Januar 1990

GEMEINDE 4 STEINEN

Bürgermeister Stumböck

22. März 90

In Kraft getreten am .....

Landratsamt Lörrach
– Baurechtsamt –

LANDRATSAMT 29 LÖRRACH

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 08. März 90
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -

LANDRATSAMT 29 LÖRRACH