

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### zum Bebauungsplan „STEINEN OST“ der Gemeinde STEINEN

In Ergänzung der Planzeichnung (Bebauungsplan Bl. 2) werden folgende Textlichen Festsetzungen getroffen:

Der Bebauungsplan besteht aus Teilbereichen mit unterschiedlichen planungsrechtlichen Festsetzungen:

a) Bereich EINFACHER BEBAUUNGSPLAN  
gem. § 30 (2) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 MISCHGEBIET (MI)  
gem. § 6 BauNVO

Vergnügungsstätten aller Art sind gem. § 1 (4) und (5) BauNVO nicht zulässig.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN  
gem. § 23 BauNVO

- Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO

Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

b) Bereich QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN  
gem. § 30 (1) BauGB

Hier gelten alle nachfolgenden Festsetzungen:

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)  
gem. § 4 BauNVO

2. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF  
gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Kindergarten

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 16 BauNVO

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen durch Eintragung der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der Größe der Grundfläche (GF) und teilweise der Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte sowie der Zahl der Vollgeschosse zwingend. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche für die Errichtung von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten für notwendige Stellplätze für den Geschößwohnungsbau bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Zum Ausgleich sind die nicht überbauten Teile der Tiefgaragen mit einer im Mittel 50 cm hohen Erdauf-  
lage zu überdecken und zu bepflanzen (sh. Festsetzungen zur Grünordnung).

Bei der Zahl der Vollgeschosse ist zu berücksichtigen, daß wegen der Beschränkung der Traufhöhe bei den Reihenhäusern das dritte Vollgeschöß nur als Dachgeschöß (= „oberstes Geschöß“ entsprechend der Definition in § 2 (6) LBO) realisiert werden kann.

Bei dem Geschößwohnungsbau ist das jeweilige oberste Geschöß als Attikageschöß auszubilden, d.h. auf mind. einer Gebäudelängsseite muß das oberste Geschöß einen Rücksprung von mind. 1,5 m aufweisen.

## 3. BAUWEISE gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind gem. Planeintrag nur Hausgruppen (H - Reihenhäuser) oder nur Einzelhäuser (E - Mehrfamilienhäuser).

## 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 23 BauNVO

Entsprechend der Eintragung im Plan (Bl. 2) sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.

## 5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung im Plan (Bl. 2) festgesetzt.

## 6. NEBENANLAGEN gem. § 14 BauNVO

6.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO handelt; ausgenommen sind Fahrradunterstände und umbaute Mülltonnen- oder Müllcontainerstandplätze.

6.2 Versorgungsanlagen gem. § 14 (2) BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

6.3 Es wird hingewiesen auf die besondere Genehmigungspflicht für Anlagen in und am Gewässer und dessen Ufer (§ 76 Wassergesetz).

7. CARPORTS, GARAGEN UND STELLPLÄTZE  
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

- 7.1 Carports, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der im Plan (Bl. 2) dafür festgesetzten Flächen zulässig. Im Bereich des Mischgebietes sind Stellplätze allgemein zulässig.
- 7.2 Die Carports und Garagen, die räumlich eine Gruppe bilden, sind jeweils einheitlich zu gestalten.
- 7.3 Garagen sind nur zulässig in den im Plan dafür gekennzeichneten Flächen.

8. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- 8.1 Im Plan (Bl. 2) sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen entlang der Straßen festgesetzt. Die Artenauswahl usw. regelt der Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist.
- 8.2 Im Bereich des Moosmattgrabens ist ein mind. 4,0 m breites Uferbegleitgrün festgesetzt.  
Die Bepflanzung des ganzen Bachbereiches regelt der Grünordnungsplan.

9. MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (GR + FR)  
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Plan sind im Bereich der Carport-Höfe, der Zuwege zu den Hausgruppen und zwischen den Mehrfamilienhäusern Geh- und Fahrrechte bzw. Gehrechte zugunsten der jeweiligen Anlieger bzw. zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS  
gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung der Straßen- und Wegekörper sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Fundamente) erforderlich. Diese sind auf den Privatgrundstücken mit einer Breite bis zu 25 cm zu dulden.

11. FESTSETZUNGEN ÜBER DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN  
gem. § 25 BauGB

- 11.1 VORHANDENE VEGETATION darf erst dann, wenn ein zulässiges Bauvorhaben zur Ausführung kommt, im entsprechenden Bereich entfernt werden.
- 11.2 Die Neuanpflanzung von EINZELBÄUMEN ist entsprechend dem Plan durchzuführen. Der Standort kann geringfügig geändert werden.

- 11.3 **STRASSENBÄUME** sind im Bereich von Stellplätzen in mind. 2,0 x 2,0 m große und 1,0 m tiefe Baumquartiere zu setzen.  
Entlang des **WOLFISCHBÜHLS** sind auf öffentlichem und privatem Grund Erlen (*Alnus cordata*) entlang der beiden Erschließungsstraßen jeweils entweder Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) oder Winter-Linde (*Tilia cordata*) zu pflanzen. Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 16/18 cm.
- 11.4 Die öffentlichen **KINDERSPIELPLÄTZE** sind individuell zu gestalten. Spielplatz 1 ist als Wasserspielplatz vorgesehen, der Bach und Kanal einbezieht. Spielplatz 2 ist stärker baulich geprägt entlang der Wasserrinne und Spielplatz 3 naturnah unter Ausnutzung der Geländetopographie zu gestalten.
- 11.5 Die Außenanlagen des **KINDERGARTENS** sind so zu gestalten, daß vorhandene Vegetation und Geländetopographie weitgehend erhalten bleiben.
- 11.6 Der Geländesprung (Fläche F 1) muß einschließlich der vorhandenen Vegetation erhalten bleiben.
- 11.7 Auf der ehemaligen **KANALSTRASSE** (Fläche F 2) ist ein Wassergraben anzulegen, der im Wohngebiet fortgesetzt wird. Die vorhandene Vegetation ist zu schützen und durch entsprechende Pflegemaßnahmen (Auslichtung, Nachpflanzung) weiterzuentwickeln.
- 11.8 **MOOSMATTBACH**
- 11.8.1 Der vorhandene Bachlauf ist im gekennzeichneten Bereich einschließlich der Böschungen und des Bewuchses zu erhalten, vor Schäden durch den Baubetrieb zu schützen und zu pflegen.
- 11.8.2 Der Moosmattbach ist im westlichen Bereich im Zuge der Bachverlegung naturnah zu gestalten. Die Ufer-, Sohl- und Böschungsbefestigungen dürfen nur mit natürlichen Materialien (z.B. Steinschüttung, ingenieurbioökologische Sicherungsmaßnahmen) erfolgen. Es sind Wechsel zwischen Flach- und Steilufern vorzusehen. Gewässerbegleitend ist ein Gehölz- bzw. Röhrichtbestand aufzubauen. Gehölz-Leitarten siehe Liste 1.
- 11.9 **BEBAUUNG NÖRDLICH WOLFISCHBÜHL**
- 11.9.1 Die **AUSSENANLAGEN** der Gebäude sind einheitlich als Rasen- oder Wiesenflächen mit Einzelgehölzen oder Gehölzgruppen zu gestalten. Empfohlene Baumarten siehe Liste 2. Intensive Pflanzungen (z.B. Stauden) sollen nur in direkter Nähe zum Gebäude angelegt werden.
- 11.9.2 Befestigte **TERRASSEN** sind in den gekennzeichneten Bereichen bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig, eine Umpflanzung mit freiwachsenden Gehölzen ist erlaubt.
- 11.9.3 Es wird empfohlen, die **FASSADEN** der Gebäude durch rankende oder kletternde Pflanzen zu begrünen, entsprechende bauliche Kletterhilfen sollen vorgesehen werden.
- 11.10 **BEBAUUNG SÜDLICH WOLFISCHBÜHL**
- 11.10.1 Die Außenanlagen der Geschossbauten sind einheitlich zu gestalten. Es wird empfohlen mind. pro 200 qm überbauter Fläche einen Laubbaum zu pflanzen, sofern sich keine Tiefgarage unter der Grünfläche befindet.

- 11.10.2 Die nach LBO erforderlichen **KLEINKINDERSPIELPLÄTZE** sollen in den gekennzeichneten Bereichen angelegt und unterhalten werden.
- 11.10.3 **EINFRIEDIGUNGEN** der Vorgärten sind nicht zulässig.
- 11.11 **CARPORTS** sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro Stellplatz ist mind. eine Pflanze zu setzen. Empfohlene Arten siehe Liste 3.
- 11.12 **TIEFGARAGEN** sind im Bereich von privaten Grünflächen mit im Mittel 50 cm Erdsubstrat zu überdecken, intensiv zu begrünen und zu unterhalten.

## II. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE gem. § 9 (6) BauGB

### 1. GRUNDWASSERSCHUTZ

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt vom 27.06.1990

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III B des gemeinsamen Wasserschutzgebietes für die öffentlichen Grundwassererfassungen im Wiesental zwischen Lörrach und Hausen. Die hierfür zutreffenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt vom 06.06.1996

Das Bebauungsgebiet liegt innerhalb der Zone III A für die TB-Anlagen I - III „Wilde Brunnen“ der Stadt Lörrach. Bei Bebauung sind die entsprechenden Schutzbestimmungen zu beachten und einzuhalten.

### 2. BODENFUNDE

Stellungnahme Landesdenkmalamt vom 20.06.1990

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/203-2781, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch falls Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### 3. PLANVORLAGE

Beim Bauantrag ist zusätzlich ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem nachzuweisen ist, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Grünordnungsplanes erfüllt sind.

### 4. FERNMELDEANLAGEN

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit den anderen Erschließungsmaßnahmen ist Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen dem Fernmeldeamt Freiburg, Postfach 20 in 79098 Freiburg mind. 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

### 5. ABFALLWIRTSCHAFT

Zwecks Reduzierung der Aushubabfahren sollten die nachstehende Grundsätze generell berücksichtigt werden:

1. Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, daß verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.
2. Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

3. Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.
4. Der bei dem Bauvorhaben anfallende Erdaushub ist, soweit möglich, auf dem Baugrundstück zu belassen und darauf wieder einzubauen (Gebot der Abfallvermeidung).
5. Eine Abfuhr von Erdaushub ist nur zulässig, wenn der Erdaushub nachweislich anderweitig verwertet wird.

## 6. BODENSCHUTZ

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sofern bei Aushubarbeiten verunreinigtes Erdreich angetroffen wird, ist das Landratsamt - Umweltschutzamt - und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Außenstelle Lörrach, unverzüglich zu benachrichtigen.

Es ist nachzuweisen, daß die künftigen Kindergartenflächen und Kinderspielplatzflächen keine stofflichen Belastungen aufweisen.

Menge und Verbleib des bei den einzelnen Bauabschnitten anfallenden Erdaushubes sind getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden in den Baugesuchsverfahren anzugeben.

## 7. WASSERHALTUNG - BAUGRUBEN

Der Abwasserverband Mittleres Wiesental weist mit Schreiben vom 25.02.1992 darauf hin, daß die Wasserhaltung der Baugruben nicht in den Schmutzwassersammler eingeleitet werden darf.

## 8. BAUVORLAGE

Die Erfüllung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Grünordnungsplanes muß in Freiflächengestaltungsplänen nachgewiesen werden, die der Genehmigungsbehörde mit dem Bauantrag vorzulegen sind.

## 9. ATLASTEN

Nach der historischen Erhebung von Altlastenverdachtsflächen ergab sich im Plangebiet eine Altlastenverdachtsfläche im Bereich der ehemaligen Spinnerei und Weberei Steinen. Das Gelände wurde Anfang der 90er Jahre saniert und zur Bebauung freigegeben.

Die Einstufung seitens des Gutachters ergab die Bewertung „B“ (Belassen zur Wiedervorlage bei Baumaßnahmen). Da Teile dieser Fläche noch eine Aufhaltung mit Ablagerungsrückständen aufweisen, ist im Falle einer Bebauung bzw. einer sensiblen Nutzung (Kinderspielplatz, landschaftliche oder gärtnerische Nutzung) vorab eine Untersuchung des Bodens durchzuführen.

Steinen, den 25.02.1997  
geändert gem. GR-Geschluß  
am 29.04.1997

Der Bürgermeister



*[Handwritten signature]*

### Pflanzenliste 1

Leitarten für Gehölze am Moosmattgraben

Bäume:

<i>Alnus glutinosa</i>	Rot-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide

Sträucher:

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
* <i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
* <i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

### Pflanzenliste 2

Empfohlene Baumarten für die Außenanlagen der Gebäude

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Rot-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
* <i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

### Pflanzenliste 3

Empfohlene Pflanzenarten für Fassaden- und Carportbegrünung

<i>Celastrus orbiculatus</i>	Baumwürger
<i>Clematis spec.</i>	Clematis-Arten
* <i>Hedera helix</i>	Efeu
* <i>Lonicera spec.</i>	Heckenkirsche, schlingende Arten
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen
* <i>Wisteria sinensis</i>	Glyzinie

Die mit \* gekennzeichneten Pflanzenarten sind giftig, sofern bestimmte Pflanzenteile in größeren Mengen verzehrt werden. Sie sollten daher nicht in unmittelbarer Nähe von Kinderspielplätzen gepflanzt werden.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### zum Bebauungsplan „STEINEN-OST“ der Gemeinde STEINEN

#### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

- 1.1 Die Hausgruppen (Reihenhäuser) sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 30 - 38 Grad zu versehen. Bei den Hausgruppen (Reihenhäusern) südlich des Weges Im Wolfischbühl ist zur Anpassung an die angrenzenden Mehrfamilienhäuser eine Unterschreitung der Dachneigung bis max. 5 Grad ausnahmsweise zulässig.

Als Bedachungsmaterial für Satteldächer sind nur Ziegel und Rottönen zulässig, Pultdächer können alternativ mit Blecheindeckung versehen werden.

- 1.2 Solaranlagen sind nur zulässig, wenn sie sich in die Gesamtgestaltung der Dachflächen einfügen; insbesondere sollen sie sich der Farbgebung anpassen.

- 1.3 Dachgauben sind nur zulässig bei Hausgruppen (Reihenhäusern). Sie sind bis zu einer Breite von max.  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge bezogen auf die jeweilige gesamte Hausgruppe zulässig.

Das Dach der Gaube darf erst im Abstand von mind. 60 cm unter dem First ansetzen.

Die Dachgauben im Bereich einer Hausgruppe sind einheitlich zu gestalten.

Dachgauben müssen vom Ortgang der Hausgruppen einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten.

- 1.4 Die Belichtung von Räumen im 2. Dachgeschoß darf nur über die Giebelseiten erfolgen.

Dachflächenfenster sind ausnahmsweise zulässig bis zu einer Größe von max. 50 x 60 cm.

In die Dachfläche integrierte geringfügige Verglasungen sind zulässig.

- 1.5 Asymmetrische Satteldächer und Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 1.6 Gesamtgestaltung der Hausgruppen

Die Hausgruppen müssen jeweils in Form und Gestaltung, insbesondere der Trauf- und Firsthöhe, Sockelhöhe, Dachneigung, Dachgesims sowie in der Art und Farbe des Dachdeckungsmaterials einheitlich gestaltet werden. Die Fassadenfarben sind aufeinander abzustimmen.

Das gleiche gilt sinngemäß für die offenen überdachten Stellplätze (Carports) und Garagen.

#### 2. GEBÄUDEHÖHE gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel gemessenen Geländehöhe bzw. Straßenhöhe bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) oder Oberkante Fußboden des Attikageschosses höchstens betragen:

- bei Reihenhäusern, III Vollgeschosse (VG) 6,75 m
- bei Mehrfamilienhäusern
  - III Vollgeschosse, III. VG = Attikageschoß 6,50 m
  - IV Vollgeschosse, IV. VG = Attikageschoß 9,50 m

3. ANTENNEN  
gem. § 74 (1) Nr. 4 LBO

Parabolantennen sind bis zu einem max. Durchmesser von 0,65 m zulässig. Auf Dächern sind Parabolantennen unzulässig.

Bei einer Verkabelung des Gebietes sind Antennen auf den Dächern unzulässig.

4. GESTALTUNG DER GEMEINSCHAFTSANLAGEN UND DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN  
gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

Die Befestigung der Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze, der unbebauten Grundstücksflächen sowie der privaten Erschließungsflächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Material herzustellen (wassergebundene Decken, Rasenpflaster o.ä.).

Die gemeinschaftlichen Gehwege und Carport-Höfe sind in einheitlichem Material zu gestalten.

5. EINFRIEDIGUNGEN  
gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

5.1 Die Einfriedigungen der Gärten sind einheitlich zu gestalten.

5.2 Einfriedigungen sind im gekennzeichneten Bereich durch Hecken bis 1,50 m Höhe möglich. Als Heckenpflanzen sind ausgeschlossen buntlaubige Arten (z.B. rotlaubige Haselnuß) und fremdländische Nadelgehölze (z.B. Scheinzypresse). Zäune sind nur in Form von durch Hecken eingewachsene Maschendrahtzäune oder Senkrechtlattenzäune aus Holz zulässig.

5.3 Einfriedigungen im Eingangsbereich der Hausgruppen und in den Gartenbereichen zwischen den Gebäuden sind unzulässig.

6. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN  
gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

Steinen, den 25.02.1997

Der Bürgermeister



*[Handwritten signature]*

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB  
durchgeführt 21. Juli 97  
Landratsamt Lörrach  
– Baurechtsamt –



In Kraft getreten am 30. Juli 97

Landratsamt Lörrach  
– Baurechtsamt –

