

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften in Steinen im Gebiet
„BRÜHL-GRIENERN II“

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg, in Kraft getreten am 01.03.2015, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000, jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Steinen am 28.04.2015 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Brühl-Grienern II" gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 28.04.2015.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 1.1) Zulässig sind geneigte Dächer, die zulässige Dachneigung ergibt sich aus dem Eintrag im zeichnerischen Teil.
- 1.2) Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen.
- 1.3) Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist in den Farben naturrot bis rotbraun oder grau bis anthrazit vorzunehmen. Zulässig sind unabhängig davon auch Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen.

2) EINFRIEDUNGEN

Für die Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder gilt:

- 2.1)

Maximale Höhe bei	
Holz- oder Metallzäunen	2,00 m
Sockelmauern	0,30 m
- 2.2) Zulässig sind Einfriedungen als Holz- oder Metallzäune (kein Stacheldraht), auch in Verbindung mit Sockelmauern. Wird ein Zaun auf eine Sockelmauer gesetzt, so ist die Gesamthöhe von höchstens 2,00 m einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen um mindestens 0,50 m hinter die Fahrbahnkante bzw. um mindestens 0,25 m hinter die Gehweghinterkante zurückzusetzen sind. Innerhalb dieser Abstandsfläche sind Ausstattungen der öffentlichen Infrastruktur wie Straßenlampen, Verkehrszeichen oder Überflurhydranten zu dulden.

3) GRUNDSTÜCKE

Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, dass die Höhenlage der Grundstücke an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich anschließt. Die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen. Höhenunterschiede an Grundstücksgrenzen, die nicht an den öffentlichen Straßenraum anschließen, sind so abzuböschten oder zu terrassieren, dass der Höhenunterschied jeweils nicht mehr als 1,50 m beträgt. Böschungswinkel sind mit maximal 1:1,5 auszuführen.

4) AUSSCHLUSS VON FREILEITUNGEN (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

5) ANLAGEN ZUR REGENWASSERNUTZUNG (§ 74 (3) NR. 2 LBO)

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² versiegelter Grundrissfläche haben, welches mit einem Drosselabfluss von 1 l/s an eine Überlaufleitung oder einen Entwässerungsgraben abgegeben wird.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Steinen, den **06. Mai 2015**


Rainer König,
Bürgermeister



I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2015 (BGLB.I.S. 1748), i. V. mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.S.132), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

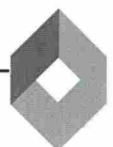
1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

- 1.1. Flächen für den Gemeinbedarf** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
mit Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen für:
 - Mehrzweckhalle
 - Feuerwehr
 - Vereinsheim
- 1.2. Öffentliche Grünflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
mit Einrichtungen und Anlagen für:
 - Sportplatz
- 1.3. Auf den festgesetzten überbaubaren Flächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
auf den nach Ziff. 1.1 und 1.2 festgesetzten Flächen sind zulässig:
 - Sozialen und/oder kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen:
Mehrzweckhalle
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen:
Vereinsheim, Geräteschuppen
- 1.4. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**
 - 1.4.1 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der maximalen Grundfläche (GR) oder der Grundflächenzahl (GRZ) im zeichnerischen Teil sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwerte.
- 2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im Plan durch die zulässige Gebäudehöhe (GH) festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über der vorhandenen Geländeoberfläche.



- 2.3) Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Mindestens der die Grundflächenzahl von 0,6 überschreitende Anteil der unterirdischen baulichen Anlagen ist dauerhaft mit Humus zu überdecken und zu begrünen.

3) BAUWEISE

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil wird abweichende Bauweise (a) und offene Bauweise (o) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei die Gesamtlänge der Gebäude unbegrenzt ist.

4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

5) STELLPLÄTZE UND GARAGEN/CARPORTS

5.1) Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Sie sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

5.2) Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den festgesetzten Flächen für Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Tiefgarage) zulässig.

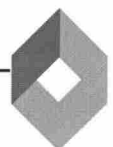
5.3) Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Anlage von öffentlichen Parkplätzen ausgewiesen.

6) SCHUTZFLÄCHEN

Bei Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke von baulichen Anlagen mit mehr als 0,80 m Höhe freizuhalten.

7) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

7.1) Auf den Flächen der geplanten Wohnbebauung sowie der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr sind pro angefangene und nicht überbaubare 400 m² Grundstücksflächen je ein standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.



Als Pflanzgrößen sind Hochstämme 3 x verpflanzt und mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu verwenden. Die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

7.2) Im zeichnerischen Teil sind Gebote zum Erhalt von Einzelbäumen eingetragen. Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Als Pflanzgrößen sind zu verwenden: Bäume = Hochstamm 3 x verpflanzt. 18 – 20 cm Stammumfang.

7.3) Im zeichnerischen Teil sind Gebote zum Erhalt von Gehölzhecken eingetragen. Die vorhandenen Hecken- und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Ein Rückschnitt im Rahmen von Pflege- und Verkehrssicherungsmaßnahmen ist zulässig.

8) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

8.1) Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

8.2) Die Befestigung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Hofzufahrten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Art der Befestigung von PKW-Stellplätzen muss das Versickern von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone dauerhaft und schadlos gewährleisten.

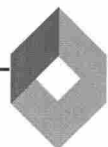
8.3) Als Ausgleich für den Verlust von potentiellen Spaltenquartieren sind im Waldbereich im südlichen Plangebiet 2x Flachkasten 1FF und 2 x Universal-Sommerquartier 2 FTH der Firma Schwegler oder vergleichbare Produkte aufzuhängen.

8.4) Das Roden oder sonstige Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen von/an Gehölzen ist nur in der dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

8.5) Der Abbruch der vorhandenen Gebäude darf zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nur in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar erfolgen. Sofern dies aus zeitlichen Gründen nicht möglich ist, sind die Gebäude vor dem Abbruch durch eine Fachkraft auf einen Besatz mit Fledermäusen oder Brutvögeln zu überprüfen.

Steinen, den 06. Mai 2015

Rainer König,
Bürgermeister



ANHANG

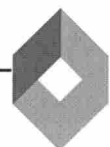
Pflanzenliste

Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bäume	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer campestre	Feldahorn
	Fraxinus excelsior	Esche
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stiel – Eiche
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Einheimische, alte Obstbaumsorten (nur Hochstämme) wie z.B. :

Äpfel	Birnen	Kirschen	Zwetschgen
Weißer Klarapfel	Pastorenbirne	Esslinger Schnecken	Ersinger
Jakob Fischer	Schweizer Wasserbirne	Moserkirsche	Frühzwetschge
Gravensteiner	Gelbmöstler	Dolleseppler	Hauszwetschge
Jakob Lebel	Österreichischer Weinbirnen	Große Germerdorfer	Kirkespflaume
Gewürzluiken	Champagner Bratbirne	Hedelfinger	
Roter Berlepsch		Schneiders Späte	
Glockenapfel		Glemser	
Brettacher			
Quitten	Nussbäume		
Konstantinopler Apfelquitte	Juglans regia		
Riesenquitte Leskovac			



II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Landratsamt Lörrach:

Altlasten/Bodenschutz

Das Gebiet liegt im Bereich der schwermetallbelasteten Wiesentalau. Daher muss der Erdaushub nach Vorgaben der Laga PN 98 untersucht werden. Ein Wiederverwendungs- bzw. Entsorgungskonzept für den nicht auf dem Grundstück verwendeten Erdaushub ist aufzustellen.

Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der WSG-Zone III der Tiefbrunnen Wilde Brunnen (WSG 018) der Stadt Lörrach. Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

Abwasserbeseitigung

Keller sind bautechnisch gegen mögliche Wassereinwirkungen zu schützen. Das Verlegen von Dränagen ist nicht zulässig.

