

## 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 04.05.2017 (BGLB.I.S. 1057), 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 NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**

1.1.1 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 19 (4) BauNVO)

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragungen im zeichnerischen Teil der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

2.2 Die maximale Höhe der Gebäude wird im zeichnerischen Teil durch die zulässige Trauf- und Firsthöhe festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über NN (Normal-Null).

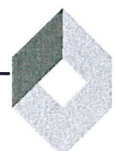
2.3 Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 2 WE pro Gebäude je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte festgesetzt.

### 3. BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Im Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

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



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

5.1 Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil sind die in den nördlichen Baufenstern eingetragenen First- bzw. Gebäudehaupttrichtungen bei einer zulässigen Abweichung bis 10° einzuhalten.

5.2 Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil sind die in den südlichen Baufenstern eingetragenen First- bzw. Gebäudehaupttrichtungen einzuhalten.

6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN/CARPORTS (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

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

6.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zusätzlich auf den ausgewiesenen Flächen für Carports und Garagen zulässig.

7. SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 10 u. (6) BauGB)

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

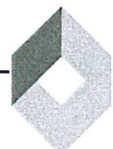
8. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

8.1 Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil werden Verkehrsflächen und Vorbehaltsflächen für die Erschließung festgesetzt.

8.2 Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil werden öffentliche Fußwege festgesetzt.

9. GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

9.1 Auf den geplanten Baugrundstücken sind je zwei standortgerechte und hochstämmige Einzelbäume gemäß der Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen. Koniferen sind nicht zulässig. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Als Pflanzgrößen sind zu verwenden: Bäume = Hochstamm 3 x verpflanzt, 18 – 20 cm Stammumfang.



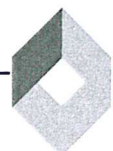


10. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 10.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 10.2 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.
- 10.3 Ein Anteil von mindestens 40 % (bei GRZ 0,4) von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung freizuhalten und als Grünfläche oder gärtnerisch zu unterhalten.
- 10.4 Oberflächenabwasser ist über eine zwangsentleerende Retentionszisterne mit einem der Grundstücksfläche entsprechenden Mindestvolumen abzuleiten.

und nachrichtlich zum Artenschutz:

- 10.5 Zum Schutz der Fledermaus- und Vogelfauna ist die Rodungsfrist für Bäume, Sträucher und Gehölze sowie die Abbruchfrist für Gebäude von Anfang November bis Ende Februar einzuhalten. Vor Abbruch der Gebäude sind diese durch einen Fachmann auf ggf. überwinternde Einzeltiere zu untersuchen und entsprechend freizugeben.
- 10.6 Innerhalb der östlich an das Plangebiet angrenzenden Friedhofsfläche oder der Gehölzgalerie des Gewerbekanals sind mindestens 2 Haussperling- Nistkästen anzubringen
- 10.7 Innerhalb der östlich an das Plangebiet angrenzenden Friedhofsfläche oder der Gehölzgalerie des Gewerbekanals sind je 1 Fledermaus- Flachkasten sowie 1 Fledermausuniversalquartier anzubringen.
- 10.8) Die Vergrämung der durch die Zauneidechsen besiedelten Bereiche ist mit Beginn der Aktivitätszeit der Reptilien (je nach Klimagestaltung schon Ende Februar) oder alternativ Anfang September unter Anleitung einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Die Strukturhabitate müssen mit einer schwarzen Folie gemäß der gängigen Praxis abgedeckt werden.
- 10.9) Nach erfolgreicher Vergrämung, welche durch die ökologische Baubegleitung nachgewiesen wird, muss der Vorhabenbereich während der gesamten Bauzeit vor Störwirkungen und Gefährdungen mit einem reptiliensicheren Schutzzaun vor Rückwanderungen geschützt werden.



**II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)**DENKMALSCHUTZ/DENKMALPFLEGE**Fund von Kulturdenkmalen (§20 DSchG):**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß §20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde/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](mailto: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.

GRUNDWASSERSCHUTZ

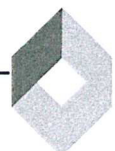
Das gesamte Plangebiet befindet sich im ausgewiesenen Wasserschutzgebiet der Zone III (WSG 018 Lörrach: TB 1- 3 Wilde Brunnen), so dass dem Grundwasserschutz eine hohe Bedeutung zuzuordnen ist. Die geltende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

**III HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN (§ 9 (5) BauGB)**ABWASSERBESEITIGUNG (LANDRATSAMT LÖRRACH)

Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum ansammelndes und aufstauendes Regenwasser und Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Drainagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Misch-, Schmutz- oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

ALTLASTEN/BODENSCHUTZ (LANDRATSAMT LÖRRACH)

Das Befahren von unbefestigten Bodenflächen ist so weit wie möglich zu vermeiden oder nur unter strikter Beachtung der Grenzen der Befahrbarkeit zu tolerieren (Baggermatten, Baustraßen auf später versiegelten Flächen). Grundsätzlich gilt, dass jede temporäre Befestigung von Bodenflächen nach Abschluss der Baumaßnahme sachgerecht zurückzubauen ist. Dazu sind Baumaterialien vollständig zu entfernen, der Unterboden und der Untergrund auf Verdichtungen zu überprüfen und ggfls. festgestellte Schadverdichtungen durch z.B. Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.





Muss Bodenmaterial zwischengelagert werden, ist es vor Verdichtungen und Vernässungen zu schützen. Die Mietenhöhen bei humosem Bodenmaterial sollte höchstens zwei Meter betragen.

Mit den Bauanträgen ist der Nachweis über die Verwendung des Aushubes und über die Auffüllung des Baugrundstückes vorzulegen (Erdaushubkonzept). Ein Massenausgleich innerhalb des Gebietes ist anzustreben.

Wird bei Eingriffen in den Boden optisch und/oder geruchlich auffälliges Material angetroffen, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, zu verständigen und das weitere Vorgehen abzusprechen.

## GESUNDHEIT (LANDRATSAMT LÖRRACH)

Im Landkreis Lörrach besteht in vielen geografischen Bereichen eine erhöhte Belastung durch das aus dem Erdreich austretende radioaktive Edelgas Radon. Wenn Gebäude gegen den Untergrund nicht entsprechend abgedichtet sind, kann Radon sich in der Innenraumlufth anreichern und gesundheitlich bedenkliche Konzentrationen erreichen. Auf die Empfehlungen des Bundesinstituts für Strahlenschutz über Maßnahmen zur Verringerung von Radon in der Raumlufth "So hat Radon keine Chance", BfS-PM 05/05 vom 08.03.05) wird verwiesen.

Steinen, den 07. März 2018

  
Gunther Braun,  
Bürgermeister

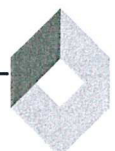


**ANHANG****Pflanzenliste 1****Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes**

<b>Bäume</b>	<i>Fagus sylvatica</i> <i>Quercus petraea</i> <i>Acer campestre</i> <i>Acer pseudoplatanus</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Sorbus aria</i> <i>Sorbus torminalis</i> <i>Tilia cordata</i> <i>Tilia platyphyllos</i>	Rotbuche Traubeneiche Feld- Ahorn Berg- Ahorn Gewöhnliche Esche Echte Mehlbeere Elsbeere Winterlinde Sommerlinde
<b>Sträucher</b>	<i>Berberis vulgaris</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Crataegus laevigata</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Daphne mezereum</i> <i>Euonymus europaeus</i> <i>Frangula alnus</i> <i>Ligustrum vulgare</i> <i>Lonicera xylosteum</i> <i>Prunus spinosa</i> <i>Rosa canina</i> <i>Viburnum lantana</i>	Gewöhnliche Berberitze Blutroter Hartriegel Gemeine Hasel Zweiggriffeliger Weißdorn Eingriffeliger Weißdorn Echter Seidelbast Gewöhnlicher Spindelstrauch Faulbaum Gewöhnlicher Liguster Rote Heckenkirsche Schlehndorn Hundsrose Wolliger Schneeball

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

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



# **SATZUNG**

über die örtlichen Bauvorschriften in Steinen im Gebiet

## **„ FRIEDRICHSTRAßE “**

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl.S. 358, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), 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 27.02.2018 die folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Friedrichstraße" gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 27.02.2018.

### **§ 2 Örtliche Bauvorschriften**

#### **1. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 (1) Nr. 1 LBO BW)**

##### **1.1 Allgemeine Gebäudegestaltung**

1.1.1 Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen.

1.1.2 Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist mit kleinteiligen, nicht glänzenden Ziegeln oder Dachsteinen oder in ihrer Wirkung vergleichbaren Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun oder grau bis anthrazit vorzunehmen. Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Zulässig sind unabhängig davon auch Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen.

##### **1.2 Dächer**

1.2.1 Zulässig sind Satteldächer (SD), auch als Walm- oder Krüppelwalmdach sowie mit versetzten Dachflächen. Die zulässige Dachform und Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese begrünt werden.

1.2.2 Zulässig ist (und wird besonders empfohlen) auch die Begrünung von Dächern.



2. EINFRIEDUNGEN (§ 74 (1) Nr. 3 LBO BW)

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

- 2.1 Maximale Höhe bei  
Holz- oder Metallzäunen 1,20 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 1,20 m einzuhalten.

3. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 74 (1) Nr. 3 LBO BW)

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 0,5 m beträgt. Böschungswinkel sind mit maximal 1:1,5 auszuführen.

4. AUSSCHLUSS VON NIEDERSPANNUNGS- UND TELEKOMMUNIKATIONSFREILEITUNGEN (§ 74 (1) Nr. 5 LBO BW)

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 und -pufferung zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,0 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> befestigte Dachfläche haben, welches mit einem Drosselabfluss von maximal 0,5 l/s an die entsprechende Mischwasserleitung 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 07. März 2018

  
Gunther Braun,  
Bürgermeister