

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „EDEKA-MARKT-HIEBER“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 28.09.2021

## I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) i. V. mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ausgewiesen als:

### 1.1) Sondergebiet (SO) - großflächiger Lebensmitteleinzelhandel („Lebensmittelvollsortimenter“)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Betriebes des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels. Zulässig ist, und zwar bezogen auf das gesamte abgegrenzte Sondergebiet:

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb („Lebensmittelvollsortimenter“) mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Steinener Liste vom 24.06.2019 (vgl. Ziffer 1.3) und Ladenhandwerk einschließlich den supermarkttypischen Aktionswaren und Randsortimenten auf einer Verkaufsfläche von

**höchstens 1.150 m<sup>2</sup>**

- mit einer Mindestfläche für Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel) von 90% der Verkaufsfläche
- mit den betriebsbezogenen Nebeneinrichtungen und Anlagen

### 1.2) Wohnungen sind in den Gebäuden ab dem 1. Obergeschoss zulässig.



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „EDEKA-MARKT-HIEBER“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 28.09.2021

## 1.3) Steinener Liste (aus „Einzelhandelskonzept Steinen“, Seite 81, Stand: 24.06.2019; Dr. Donato Acocella)

### Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- (Schnitt-) Blumen
- Drogeriewaren incl. Wasch- und Putzmittel
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Nahrungs-/Genussmittel (inkl. Getränke)
- Papier, Schreibwaren, Schulbedarf
- Pharmazeutika (Apothekerwaren)
- Reformwaren
- Zeitungen/Zeitschriften
- Zooartikel - Tiernahrung

### Sonstige zentrenrelevante Sortimente:

- Bastelbedarf
- Bekleidung aller Art
- Beschläge, Eisenwaren
- Bücher
- Computer, Software, Kommunikationselektronik
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus- und Heimtextilien, Stoffe
- Haushaltswaren, Bestecke
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Lederwaren, Kürschnerware
- Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien
- Optik und Akkustik
- Sanitätswaren
- Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel incl. Sportgeräte und Campingartikel
- Ton- und Bildträger
- Uhren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf
- Werkzeuge



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „EDEKA-MARKT-HIEBER“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 28.09.2021

---

## 2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung im Planteil der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse als Höchst- und Mindestwerte.

## 3) BAUWEISE

Es wird geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. (§ 22 Abs. 3 BauNVO).

## 4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Mit der Festsetzung der Baugrenzen wird gleichzeitig die unterschiedliche Geschossigkeit gegliedert.

## 5) NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE, GARAGEN

5.1) Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Es sind 43 Kundenstellplätze auf dem Betriebsgrundstück vorhanden und im zeichnerischen Teil dargestellt. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.2) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 6) GEBOTE ZUM ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Im zeichnerischen Teil sind eine flächige Pflanzbindung zum Erhalt von Sträuchern sowie Pflanzbindungen zum Erhalt von Einzelbäumen eingetragen. Die Sträucher und Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzgehölze gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

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

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



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „EDEKA-MARKT-HIEBER“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 28.09.2021

- 7.2) Stellplatzflächen sind so auszuführen, dass das Niederschlagswasser dauerhaft und schadlos versickern kann. Ist dies nicht möglich oder zulässig, ist alternativ die Ableitung in das örtliche Kanalnetz zulässig.
- 7.3) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu gestalten.

## Und nachrichtlich zum Artenschutz

- 7.4) Die Umbauarbeiten müssen außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (in Kombination mit dem Schutz von Fledermäusen Anfang Dezember bis Ende Februar). Sollte dies nicht möglich sein, sind die betroffenen Gebäude vor dem Umbau von einer Fachkraft auf Nester bzw. Fledermausbesatz zu überprüfen und ggf. die Umbauarbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.
- 7.5) Die Bauarbeiten sind ausschließlich tagsüber durchzuführen.
- 7.6) Nächtliche Dauerbeleuchtungen der Baustellen und der geplanten Gebäude sind zu vermeiden. Bei unvermeidbaren Beleuchtungen ist ein fledermausfreundliches Lichtspektrum (um 590 nm, ohne UV-Anteil) zu verwenden.

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### *Wasserversorgung/Grundwasserschutz*

Auf die Lage des Plangebietes innerhalb der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG018 TB 1-3 Wilde Brunnen“ der Stadt Lörrach wird hingewiesen. Die Bestimmungen der geltenden Rechtsverordnung vom 10.11.2009 sind zu beachten. Im Wasserschutzgebiet gelten erhöhte Anforderungen an Rohrleitungen.

## III. PLANUNGSHINWEISE (LANDRATSAMT LÖRRACH)

### *Abwasserbeseitigung*

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer Befreiung von der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes „WSG018 TB 1-3 Wilde Brunnen“ der Stadt Lörrach und einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

### *Gewässerschutz/Hochwasserschutz/Starkregen*

Evtl. eintretende Starkregenereignisse sind schon bei der Planung zu berücksichtigen. Gebäude und Erschließungsanlagen sind so auszuführen, dass Überflutungen möglichst schadlos abgeleitet werden können.



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „EDEKA-MARKT-HIEBER“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 28.09.2021

## *Verkehr*

Erforderliche Sichtdreiecke an den Ausfahrten sind freizuhalten. Kostenträger für eventuell erforderlich werdende Abbiegespuren ist der Verursacher und nicht der Straßenbaulastträger. Im Innerortsbereich ist Werbung grundsätzlich erlaubt, sofern sie nicht mit amtlichen Verkehrszeichen verwechselt werden kann. Änderungen in der Markierung oder von Verkehrszeichen auf dem Gelände sind durch die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Lörrach nach Vorlage eines Markierungs- und Beschilderungsplans anzuordnen, Kostenträger und Anordnungsempfänger ist der Grundstückseigentümer.

## *Gesundheit*

Im Landkreis Lörrach ist aufgrund der geologischen Gegebenheiten mit einer Radonproblematik in Gebäuden zu rechnen. Schon bei der Bauausführung sollte darauf geachtet werden, dass später kein Radon aus der Bodenluft in das Gebäude eintreten kann. Während der gesamten Bauphase sind ein sachgerechter Umgang und eine sichere Lagerung von Schadstoffen, die eine Beeinträchtigung des Grund- und Oberflächenwasser sowie des Bodens herbeiführen könnten, zu gewährleisten.

## *Brandschutz*

Die Löschwasserversorgung ist mit mindestens 96 m³/h über zwei Stunden sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte maximal 150 m betragen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Löschwasser jederzeit leicht möglich ist. Zu- und Durchfahrten sowie Aufstellflächen für Feuerwehr und Rettungsdienst sind gem. den gesetzlichen Bestimmungen zu kennzeichnen.



Steinen, den 01. Okt. 2021

  
Gunther Braun  
Bürgermeister



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „EDEKA-MARKT-HIEBER“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 28.09.2021

## ANHANG

### Pflanzenliste 1

#### Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

##### Bäume

*Acer platanoides*  
*Acer pseudoplatanus*  
*Betula pendula*  
*Carpinus betulus*  
*Fagus sylvatica*  
*Fraxinus excelsior*  
*Prunus avium*  
*Quercus robur*  
*Sorbus aria*  
*Sorbus aucuparia*  
*Tilia platyphyllos*  
*Ulmus glabra*

Spitz-Ahorn  
Berg-Ahorn  
Hänge-Birke  
Hainbuche  
Rotbuche  
Gewöhnliche Esche  
Vogel-Kirsche  
Stiel-Eiche  
Echte Mehlbeere  
Vogelbeere  
Sommerlinde  
Berg-Ulme

##### Sträucher

*Berberis vulgaris*  
*Corylus avellana*  
*Crataegus monogyna*  
*Frangula alnus*  
*Prunus spinosa*  
*Rosa canina*  
*Salix caprea*  
*Sambucus nigra*  
*Sambucus racemosa*  
*Sorbus aria*  
*Sorbus aucuparia*  
*Viburnum opulus*

Gewöhnliche Berberitze  
Gewöhnliche Hasel  
Eingriffeliger Weißdorn  
Faulbaum  
Schlehe  
Echte Hundsrose  
Salweide  
Schwarzer Holunder  
Trauben-Holunder  
Echte Mehlbeere  
Vogelbeere  
Gewöhnlicher Schneeball

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

##### Äpfel

Weißer Klarapfel  
Jakob Fischer  
Gravensteiner  
Jakob Lebel  
Gewürzluiken  
Roter Berlepsch  
Glockenapfel  
Brettacher

##### Birnen

Pastorenbirne  
Schweizer  
Wasserbirne  
Gelbmöstler  
Österreicher  
Weinbirnen  
Champagner  
Bratbirne

##### Kirschen

Esslinger Schnecken  
Moserkirsche  
Dolleseppler  
Große Germerdorfer  
Hedelfinger  
Schneiders Späte  
Glemser

##### Zwetschgen

Ersinger Frühzwetschge  
Hauszwetschge  
Kirkespflaume

##### Quitten

Konstantinopler  
Apfelquitte  
Riesenquitte Leskovac

##### Nussbäume

*Juglans regia*

