

# **SATZUNG**

über die örtlichen Bauvorschriften in Steinen im Gebiet

## **„ TALSTRAßE “**

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl.S. 358, ber. S.416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl.S. 161,186), jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Steinen am 23.02.2021 die folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Talstraße" gemäß Abgrenzungsplan vom 23.02.2021.

### **§ 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. Die zulässige Dachform und Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil. Für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese begrünt werden.

1.2.2 Dachgaupen sind bis zu einer Länge von  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge zulässig. Dachgaupen müssen von der Giebelwand einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

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

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

- |     |                         |        |
|-----|-------------------------|--------|
| 2.1 | Maximale Höhe bei       |        |
|     | Holz- oder Metallzäunen | 0,80 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 0,80 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 1,0 m beträgt. Böschungswinkel sind mit maximal 1:1,5 auszuführen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

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 Vorflut abgegeben wird. Alternativ kann auch eine Retentionsmulde mit einer mindestens 30 cm starken humosen Oberbodenschicht bei entsprechendem Retentionsvolumen und Drosselabfluss ausgeführt werden.

6. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht:

1. Für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> auf 1,5 Stellplätze
2. Für Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> auf 2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

### **§ 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 **26. Feb. 2021**

  
Gunther Braun  
Bürgermeister

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „TALSTRASSE“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 23.02.2021

---

## I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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:

### 1. ART DER NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

#### 1.1 **Zwei Wohngebäude**

einschließlich den der Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen.

### 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 Höchstwert 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 Einzelhaus festgesetzt.

### 3. BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Im Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

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



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „TALSTRASSE“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 23.02.2021

## 5. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN/CARPORTS (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

5.1 Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Sie sind auf dem gesamten Grundstück außerhalb der ausgewiesenen nicht überbaubaren Grünflächen zulässig.

5.2 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auf dem gesamten Grundstück außerhalb der ausgewiesenen nicht überbaubaren Schutz- und Grünflächen zulässig.

## 6. SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Bei Straßeneinmündungen sind die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtdreiecke von baulichen Anlagen freizuhalten.

## 7. MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)

Die im zeichnerischen Teil mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten eingetragenen Flächen sind von jeglicher Überbauung frei und zugänglich zu halten. Die Befestigung durch Wege- oder Straßenflächen ist möglich. Tief wurzelnde Gehölze dürfen nicht im Leitungsbereich gepflanzt werden. Eine Gefährdung von Leitungen durch Bepflanzung ist auszuschließen.

## 8. GRÜNFLÄCHEN

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil werden private Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung und zum Gewässerschutz ausgewiesen.

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

9.1 Im zeichnerischen Teil sind Pflanzbindungen für vier Einzelbäume sowie für 205 m<sup>2</sup> Hecke eingetragen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm). Als Pflanzgrößen sind zu verwenden: Bäume = Hochstamm 3 x verpflanzt, 18 – 20 cm Stammumfang. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

## 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.



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „TALSTRAßE“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 23.02.2021

- 10.2 Die Befestigung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen oder sonstigen Nebenflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Art der Befestigung muss das Versickern von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone dauerhaft und schadlos gewährleisten.
- 10.3 Im nördlichen Plangebietsteil ist eine mind. 5 m lange, am Mauerfuß ca. 0,8 m breite und etwa 1,0 m hohe Trockenmauer (Ansichtsfläche ca. 5 m<sup>2</sup>) mit Schotter- und Steinhinterfüllung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Gartenflächen sind weiterhin die im Artenschutzgutachten geforderten Steinriegel anzulegen. Die Herstellung der Trockenmauer und der Steinriegel sind als „Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ zeitlich vor Beginn der Eingriffe in die Heckenstrukturen und Gartenstrukturen umzusetzen. Die vorgezogenen Maßnahmen müssen durch eine ökologische Baubegleitung betreut und dokumentiert werden.

## 11. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ

### Reptilien:

- Die Anlage der Lesesteinhaufen sowie der Trockenmauer sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme noch vor der Rodung der Heckenstrukturen durchzuführen. Die zulässigen Zeiten für die Eingriffe sowie die sich daraus ergebenden Zeiten für die Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind dem Artenschutzgutachten des Büros Kunz GaLaPlan zu entnehmen. Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Umsetzung der Maßnahmen sowie einer entsprechenden Dokumentation ist eine Ökologische Baubegleitung vorzusehen und zu beauftragen.
- Stellen eines Schutzzauns über die gesamte Bauzeit (außer im Winter) angrenzend zur Eingriffsfläche
- (motor-)manuelle oberflächige Entfernung von 25 m<sup>2</sup> Hecke im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Winter
- Vergrämung vor Baubeginn in diesem Bereich
- Anschließend Stellen eines Zauns in diesem Bereich
- Dann Stockrodung; danach Zaunabbau an dieser Stelle.

### Vögel:

- Rodungs- und Abrissarbeiten Anfang Dezember bis Ende Februar
- Aufhängen eines Nistkastens Typus Haussperling an einem der verbleibenden Bäume.

### Fledermäuse:

- Untersuchung der Gebäude mittels Endoskop vor Abriss
- Händische Abnahme der Schieferplatten am Wohnhaus Anfang Dezember bis Ende Februar
- Abrissarbeiten Anfang Dezember bis Ende Februar
- Ausführung der Bauarbeiten nur tagsüber
- Keine nächtlichen Dauerbeleuchtungen der Gebäudefassaden, Zufahrt etc.





# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „TALSTRAßE“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 23.02.2021

- Sind nächtliche Beleuchtungen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).
- Aufhängen von 1 Universalquartier Fledermäuse und 1 Fledermaus Flachkasten oder Fassadenquartier an oder in (bauliche Integration) dem neu entstehenden Gebäude.

## II PLANUNGSHINWEISE

### Landratsamt Lörrach, FB Umwelt

#### *Abwasserbeseitigung*

Es wird darauf hingewiesen, dass Keller wasserdicht auszuführen sind. Die Verlegung von Drainagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Hinsichtlich der *Wasserversorgung* bestehen keine Bedenken.

#### *Starkregenereignisse*

Infolge von Starkregenereignissen kann es immer wieder zu Überflutungen kommen. Die Überbauung ist daher so zu gestalten, dass Überflutungen möglichst schadlos ablaufen können.

#### *Bodenschutz*

Bei den Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel humoses Bodenmaterial abgefahren wird, wie für die Baumaßnahme unbedingt notwendig. Überschüssiger Oberboden sollte innerhalb des Flurstückes wiederverwendet werden. Kulturarbeiten sind nur bei trockener Witterung und trockenem Boden durchzuführen, um Verdichtungen zu vermeiden.

Bei einer Auftragshöhe für Geländeaufschüttungen über 20 cm muss der Oberboden abgeschoben, der Unterboden ggf. aufgelockert und der abgetragene Oberboden wieder als oberste Bodenschicht aufgetragen werden. Baugruben und Leitungsgräben sind mit Erdmaterial (Unterboden) – kein Humus oder Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken. Das Befahren von unbefestigten Bodenflächen ist zu vermeiden oder unter strikter Beachtung der Grenzen der Befahrbarkeit zu tolerieren (Baggermatten, Baustraßen auf später versiegelten Flächen). Jede temporäre Befestigung von Bodenflächen ist nach dem Abschluss der Baumaßnahmen sachgerecht zurückzubauen. Dazu sind Baumaterialien vollständig zu entfernen, der Unterboden und der Untergrund auf Verdichtungen zu überprüfen und ggf. festgestellte Schadverdichtungen durch z.B. Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen (z.B. Abbruchlockerungsgerät). Es wird empfohlen, schon im Vorfeld der Baumaßnahme die Entsorgung des Erdaushubes zu klären.



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „TALSTRASSE“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 23.02.2021

## *Radonvorkommen*

Im Landkreis Lörrach muss aufgrund der geologischen Gegebenheiten mit einer Radonproblematik in Gebäuden gerechnet werden. Bereits beim Bau kann vermieden werden, dass es später zu erhöhten Radonwerten im Gebäude kommt. Weitere Informationen zum Thema unter <https://www.loerrach-landkreis.de/radon>.

## *Nicht-Trinkwasseranlagen (Brauchwasser)*

Alle Nicht-Trinkwasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen, Eigenquellennutzung), die im Haushalt zusätzlich zur Trinkwasser-Hausinstallation betrieben werden, sind beim Gesundheitsamt anzuzeigen (§ 13 Trinkwasserverordnung). Um das Trinkwasser dauerhaft vor möglichen Verunreinigungen zu schützen, müssen bei Planung, Bau und Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen die allgemein anerkannten Regeln der Technik unbedingt eingehalten werden.

## *Löschwasser*

Die Löschwasserversorgung ist gemäß den Vorgaben der DVGW „Arbeitsblatt W 405“ bereitzustellen. Die Löschwasserversorgung mit Hydranten ist sicherzustellen. Die Hydranten sollen maximal ins 100 Meter Abstand aufgestellt werden. Ebenfalls sollten Hydranten nicht mehr als 40 Meter von einem Gebäude entfernt sein.

## *Immissionsschutz*

Vor Errichtung von Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimageräten ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um 6 dB(a) unterschritten werden und somit der Immissionsbeitrag nicht relevant zur Gesamtbelastung ausfällt, oder es ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstände gemäß der nachfolgend abgedruckten Tabelle 1 des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) eingehalten werden.

## *Artenschutz*

Die artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplan entbindet den Bauherrn/Vorhabenträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten. Dies gilt insbesondere z.B. für nachträglich eingewanderte Arten

## ED Netze GmbH

Vor Abriss des bestehenden Gebäudes ist der vorhandene Freileitungsanschluss rückzubauen. Die Arbeiten sind mit dem Betriebsstützpunkt Zell abzustimmen.

Steinen, den **26. Feb. 2021**



*Gunther Braun*  
Gunther Braun  
Bürgermeister





# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „TALSTRASSE“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 23.02.2021

## 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 Schlehdorn 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		

