

## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Eisenbahnstraße/Kanderner Straße"  
der Gemeinde Steinen (Landkreis Lörrach)

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

---

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)
  - 1.2 Innerhalb der als Mischgebiet ausgewiesenen Bauflächen (MI) sind Vergnügungseinrichtungen wie Spielhallen, Spielcenter, Spielstudios und artverwandte Einrichtungen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
  - 1.3 Die maximal zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsprojekte wird auf 500 m<sup>2</sup> begrenzt.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl gemäß den Eintragungen im Plan.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.
4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung erfolgt soweit erforderlich entsprechend den Eintragungen im Plan.
5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

...

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Stellplätze nur auf den im Plan ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.

Sind im Plan Flächen für Garagen ausgewiesen, so sind die Garagen vorrangig auf diesen Flächen zu errichten.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Wohnstraße) sind niveaugleiche Mischflächen für Fußgänger, Fahrverkehr und ruhender Verkehr vorzusehen. Die Bereiche sind zu begrünen und zu möblieren. Eine gestalterische Detailplanung ist vor Ausführung erforderlich.

Die als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Marktplatz, Brunnenplatz) bezeichneten Flächen sollen als Platzanlagen angelegt werden. Die Flächen werden dem Nutzungszweck entsprechend gestaltet. Eine gestalterische Detailplanung ist vor Ausführung erforderlich.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das gesamte MI 1 wird mit Geh- und Fahrrechten (gr 1, fr 1) zugunsten der Allgemeinheit belastet. Im Bereich des MI 2 werden Teilflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit bzw. des Versorgungsträgers belastet.

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.1 Auf den öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Baugebiete werden entsprechend den Eintragungen im Plan und den Aussagen des Gestaltungsplanes einheimische Laubbäume (Hochstämme wie z. B. Ahorn, Linde, Kastanie) angepflanzt. Die genaue Festlegung der Standorte erfolgt nach Erstellung der Detailplanung.

9.2 Vorgärten und die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit heimischen Arten durchzuführen.

...

10. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 73 LBO)

1. Höchst- und Mindestgrenze von Gebäudehöhen

1.1 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe und die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens wird auf max. 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgelegt.

1.2 Bei Doppelhäusern und bei Gebäudegruppen sind die Sockelhöhen einheitlich zu gestalten.

1.3 Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird wie folgt festgelegt:

3-geschossig zulässig: 8,00 m über OK-Erschließungsstraße.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die äußere Gestaltung der Anlagen erfolgt entsprechend der Aussagen der Gestaltungssatzung für den Ortskern von Steinen.

Ergänzend bzw. abweichend zu den Festsetzungen der Gestaltungssatzung wird festgelegt:

2.1 Dachgestaltung

Die zulässige Dachneigung muß entsprechend der Gestaltungssatzung mindestens 42° betragen. Abweichend hiervon können für Gebäude im rückwärtigen Teil der Grundstücke auch geringere Dachneigungen zugelassen werden. Werden Flachdächer zugelassen, so sind diese zu begrünen.

2.2 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

2.2.1 Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen. Sie sind mit Satteldächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht.

2.2.2 Soweit Garagen nicht in die Hauptbaukörper integriert werden, sind sie mit Satteldächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht.

...

2.2.3 Werden Flachdächer zugelassen so sind diese zu begrünen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

Die vorhandenen Geländehöhen sind beizubehalten. Geringfügige Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen.

C Hinweis

Geplante Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig mit dem Fernmeldeamt zu koordinieren.

Freiburg, den 07.10.1988

Steinen, den 02. November 1988

Planungsbüro Husserl + Fischer  
Günterstalstr. 32 7800 Freiburg

.....  
Planer

*B. K. A.*



.....  
Bürgermeister

*H. W. K. A.*

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB  
durchgeführt 31. JAN. 1989  
Landratsamt Lorrach  
- Baurechtsamt -

