

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften in Steinen im Gebiet

„ KAPPELACKER II “

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 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100), jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Steinen am 18.12.2018 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des abgegrenzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bebauungsplan "Kappelacker II" gemäß zeichnerischem Teil vom 18.12.2018.

§ 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 1,0 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 m³ pro 100 m² befestigte Dachfläche haben, welches mit einem Drosselabfluss von maximal 0,5 l/s an die entsprechende Mischwasserleitung abgegeben wird.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht:

1. Für Wohnungen über 50 m² auf 1,5 Stellplätze
2. Für Wohnungen über 80 m² 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 09. Jan. 2019

Gunther Braun
Bürgermeister



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 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).

1.2 Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO

1.2.1 Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 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 vorhandenem Gelände. Gemessen wird im arithmetischen Mittel der vier Gebäudeeckpunkte.

2.3 Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 2 WE pro Gebäude je 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.

5. 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 Garagen und Carports sind auf dem gesamten Grundstück außerhalb der ausgewiesenen nicht überbaubaren Grünflächen zulässig.

6. SCHUTZFLÄCHEN

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Leitungsrechte sind von jeglicher Überbauung freizuhalten und zugänglich zu halten. Befestigungen durch Wege, Stellplatz- oder Hofflächen sind möglich.

7. GRÜNFLÄCHEN

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil werden nicht überbaubare Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung ausgewiesen.

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

8.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 500 m² jeweils ein standortgerechter und hochstämmiger Einzelbaum 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.

8.2 Für einen Einzelbaum, welcher sich außerhalb des Baufensters und abseits des bestehenden Leitungsrechts befindet, wird eine Pflanzbindung festgesetzt.



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

- 9.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 9.2 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.
- 9.3 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. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ

Reptilien

Während der Wintermonate sollten die oberflächlich abgelagerten Strukturhabitate abgetragen und im Nordbereich des Plangebiets wieder abgelegt werden. Mit Beginn der Aktivitätszeit der Reptilien (je nach Klimagestaltung schon Ende Februar) müssen in den ruderalisierten Böschungsbereichen im konkret beanspruchten Bereich die vergrämungswirksamen Maßnahmen beginnen. Die ausgesuchten Böschungsbereiche müssen mit einer schwarzen Folie gemäß der gängigen Praxis und unter Anleitung einer ökologischen Baubegleitung abgedeckt werden. Alternativ dazu kann die Vergrämung auch Anfang September erfolgen, wenn die Jungtiere ausreichend fluchtfähig sind.

Nach nachweislich erfolgreicher Vergrämung (je nach Wetter ca. 2 bis vier Wochen nach Vergrämungsbeginn) kann das Eingriffsgebiet für die weiteren Maßnahmen freigegeben werden. Anschließend muss das konkret beanspruchte Baugebiets mittels eines Schutzzaunes vor einer Rückwanderung nach Norden hin gesichert werden.

Die oberflächlichen Strukturhabitate aus dem Baustellenbereich sind in die nördlich angrenzenden Steingartenbereiche zu verlagern.

Vögel

Die Rodung von Bäumen, Gehölzen und Sträuchern sowie die Entfernung der Sonderstrukturen ist nur in der gesetzlich dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar oder nach einer erneuten Kontrolle der Gehölze und Freigabe durch eine Fachkraft auf Brutvogelbesatz zulässig.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Vogelfutterhäuschen, das auf einem rund ein Meter hohen und teilweise ausgehöhlten Stamm einer gefällten Kirsche steht. Der hohle Baumstamm mit Fütterungshäuschen sollte rechtzeitig vor Rodungsbeginn entfernt und an ungestörter Stelle am Rande des Plangebiets wieder errichtet werden. Dies gilt auch für im Gebiet vorhandene Nistkästen oder sonstige Höhlenstrukturen.



Fledermäuse

Um eine Verletzung der Verbotstatbestände zu vermeiden, müssen die Rodung der Bäume, Gehölze und Sträucher und der Abbau der Sonderstrukturen (Stamm mit Höhlung und Futterhäuschen, Bedachung und Holzlagerstätte) in der dafür gesetzlich zulässigen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Außerhalb dieser Zeiten ist vor direkter Rodung der Bäume und Gehölze sowie vor der Entfernung der Gartenhäuschen etc. noch einmal eine erneute Begehung durch einen Sachverständigen notwendig.

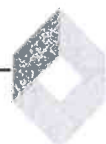
Der o. g. hohle Baumstamm mit Fütterungshäuschen sollte rechtzeitig vor Rodungsbeginn entfernt und an ungestörter Stelle am Rande des Plangebiets wieder errichtet werden. Dies gilt auch für im Gebiet vorhandene Nistkästen oder sonstige Höhlenstrukturen.

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) 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.



III PLANUNGSHINWEISE

1. **Abwasserbeseitigung** (Landratsamt Lörrach, FB Umwelt)

Keller sind mit geeigneten Maßnahmen gegen Feuchtigkeit zu schützen. Die Verlegung von Drainagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

2. **Brandschutz** (Landratsamt Lörrach, FB Brand- und Katastrophenschutz)

- Photovoltaikanlagen sind gemäß technischem Leitfaden Photovoltaikanlagen (VdS 3145) zu errichten.
- Die Löschwasserversorgung ist mit mindestens 48 m³/h über zwei Stunden gemäß den Vorgaben der DVGW „Arbeitsblatt W 405“ bereitzustellen. Die Löschwasserversorgung mit Hydranten ist sicherzustellen. Die Hydranten sollen maximal in 100 Meter Abstand aufgestellt werden und nicht weiter als 40 m von einem Gebäude entfernt sein.

Steinen, den 09. Jan. 2019

Gunther Braun
Bürgermeister



ANHANG

Pflanzenliste 1

Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bäume	<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
Sträucher	<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 Zweigriffeliger Weißdorn Eingriffeliger Weißdorn Echter Seidelbast Gewöhnlicher Spindelstrauch Faulbaum Gewöhnlicher Liguster Rote Heckenkirsche Schlehdorn Hundsrose Wolliger Schneeball

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

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

