

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Eisenbahnstraße/Gewerbekanal"
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 m² 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 Eisenbahnstraße 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" (Brunnenplatz) bezeichneten Flächen sollen als Platzanlagen angelegt werden. Die Flächen werden dem Nutzungszweck entsprechend gestaltet. Eine gestalterische Detailplanung ist vor Ausführung erforderlich.

Die als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" dargestellte Eisenbahnstraße wird als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und entsprechend gestaltet bzw. umgebaut.

Die als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" auf Flst.-Nr. 197/1 ausgewiesene Fläche wird als öffentlicher Parkplatz angelegt.

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

Eine Teilfläche des Flst.-Nr. 84 wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Das Flst.-Nr. 197 wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit bzw. des Versorgungsträgers belastet (Erschliessung des öffentlichen Parkplatzes).

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.

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 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird, soweit erforderlich, entsprechend den Eintragungen im Plan festgelegt.

Die Traufhöhe wird gemessen als OK-Erschließungsstraße.

Bei Doppelhäusern und bei Gebäudegruppen sind die Traufhöhen aufeinander abzustimmen.

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.

Für die Gebäude im Süden des Planungsgebietes wird die Dachneigung entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigungen aufeinander abzustimmen.

Werden Flachdächer zugelassen, so sind diese zu begrünen.

Für 3-geschossige Gebäude mit Traufhöhen über 9 m können geringere Dachneigungen gefordert werden.

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 03. November 1988

Planungsbüro Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32, 7800 Freiburg



.....
Planer

.....
Bürgermeister

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -

22. DEZ. 1988



In Kraft getreten am 18.01.89

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -

