

SATZUNG

über die 4. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

„STEINBRUNNEN“

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613),

hat der Gemeinderat der Gemeinde Steinen in öffentlicher Sitzung am 28.01.2020 die 4. Bebauungsplanänderung "Steinbrunnen" als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand und Geltungsbereich der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan in der Fassung der dritten Änderung vom 03.09.1997 (Datum der Bekanntmachung). Der Geltungsbereich der Änderung betrifft die Grundstücke Flst.Nr. 339, 340/2 und 340/3 und ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan vom 28.01.2020.

§ 2

Änderung des Bebauungsplans

1. Für die Grundstücke Flst.Nr. 339, 340/2 und 340/3 werden folgende Festsetzungen geändert:

- a. Änderung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen).
- b. Ausweisung einer Verkehrsfläche für einen fahrbahnbegleitenden Gehweg
- c.) Anpassung von Leitungsrechten an den Leitungsbestand
- d) Aufhebung von Zufahrten und Zufahrtsverboten
- c) Anpassung des Sichtfeldes

3. Zusätzlich wird nach § 74 LBO für die Grundstücke Flst.Nr. 339 und 340/2 folgende örtliche Bauvorschrift erlassen:

a. Anlagen zur Regenwassernutzung

Für die Dachabflüsse des Grundstückes sind Anlagen zur Regenwassernutzung (Pufferzisternen) zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes Volumen von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² versiegelter Grundfläche aufweisen, welches mit einem Drosselabfluss von maximal 0,5 l/s an eine Überlaufleitung abgegeben wird.

§ 3

Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. Abgrenzungsplan vom 28.01.2020
2. Planzeichnung (Lageplandeckblatt) zum zeichnerischen Teil vom 28.01.2020

Beigefügt sind:

- Begründung mit fachlicher Bewertung der Umweltbelange vom 28.01.2020
- Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 24.09.2019
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Bestandspläne „Bestand“ und „rechtskräftiger Bplan“ vom 28.01.2020
- Gegenüberstellung Planfassung 1997 und Änderungsentwurf (Ausschnitt)

§ 4

Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb des ausgewiesenen Wasserschutzgebietes „WSG 018 Lörrach: TB 1-3 Wilde Brunnen mit den Zonen III und IIIA. Die gültige Schutzgebietsverordnung der Stadt Lörrach ist einzuhalten.

§ 5

Planungshinweise

Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der mittlere Grundwasserhochstand an der Grundwassermessstelle „Steinen“ 150 m südöstlich des Plangebietes bei ca. 331,4 m ü.NN liegt. Für eine notwendige Wasserhaltung (Grund-, Sicker- Schichtenwasser etc.) während der Bauarbeiten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Baukörper (z.B. Keller, Tiefgaragen, Bohrpfähle) und Baugrubensicherungen (Spundwände etc.), die zeitweilig oder ständig in den mittleren Grundwasserhochstand (MHW) eingreifen, beeinflussen das Grundwasser und sind ohne wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde unzulässig. Für Baukörper, die unterhalb des MHW gründen, kommt dies nur in Ausnahmefällen in Betracht. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, rechtzeitig im Vorfeld zu stellen.

Altablagerung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Altablagerung „Steinbrunnen“. Diese ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) unter der Flächennummer 1602-000 mit „B=belassen“ mit dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz eingestuft. Aufgrund dieser Einstufung ist Erdaushub nicht frei verwertbar, anfallendes Bodenmaterial ist gemäß der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ vom 14.03.2007 zu analysieren. Der Erdaushub ist entsprechend seiner Belastung zu entsorgen.

Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplan entbindet den Bauherrn/Vorhabensträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten. Dies gilt insbesondere z.B. für nachträglich eingewanderte Arten oder für Bereiche, die in dem vorliegenden Gutachten nicht näher untersucht worden sind.

Bodenschutz

Im Landkreis Lörrach muss aufgrund der geologischen Gegebenheiten mit einer Radonproblematik in Häusern gerechnet werden. Es wird empfohlen, beim Neubau an den Radon-Schutz zu denken und entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

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.

Spalte (aus Ergebnis)	1	Spalte (MI)	2	Spalte (WA)	3	Spalte (WR)	4
36 dB		0 m		0,1 m		0,8 m	
39 dB		0 m		0,5 m		1,2 m	
42 dB		0,3 m		0,9 m		1,9 m	
45 dB		0,6 m		1,4 m		3,0 m	
48 dB		1,1 m		2,2 m		4,5 m	
51 dB		1,7 m		3,4 m		6,7 m	
54 dB		2,6 m		5,2 m		9,7 m	
57 dB		3,9 m		7,6 m		13,9 m	
60 dB		5,9 m		10,9 m		19,7 m	
63 dB		8,6 m		15,6 m		25,4 m	
66 dB		12,3 m		22,2 m		31,8 m	
69 dB		17,6 m		27,3 m		40,8 m	
72 dB		23,7 m		34,4 m		53,6 m	
75 dB		29,4 m		44,6 m		71,7 m	
78 dB		37,4 m		58,9 m		97,1 m	
81 dB		48,8 m		79,2 m		132,7 m	
84 dB		64,9 m		107,7 m		182,2 m	
87 dB		87,6 m		147,5 m		250,4 m	
90 dB		119,5 m		202,6 m		343,3 m	

Tabelle 1 Erforderliche Abstände abhängig von Baugebietsnutzung (Prognose).
(Ausbreitungsprognose nach DIN ISO 9613-2, freie Schallausbreitung, 3 dB Zuschlag für zu erwartende Tonhaltigkeit, 6 dB Reduzierung des Immissionsrichtwerts nachts, $h_s = 1,5\text{m}$, $h_r = 2\text{m}$, $C_{\text{met}} = 0$)

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in § 2 Nr. 2 genannten Vorschriften zuwiderhandelt.
 2. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Abs. 4 LBO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und 2 OWiG mit einer Geldbuße geahndet werden.
-

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Steinen, den 08. Mai 2020

Gunther Braun
Bürgermeister

