SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften in Steinen im Gebiet

„ SCHERRACKER “

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl.S. 358, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Steinen am 24.05.2022 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des Bebauungsplanes "Scherracker" gemäß Abgrenzungsplan vom 24.05.2022.

§ 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, Zeltdach 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. Für untergeordnete Bauteile wie Wintergärten oder Terrassenüberdachungen sind auch Flach- oder Pultdächer zulässig.

   1.2.2 Zulässig ist (und wird besonders empfohlen) auch die Begrünung von Dächern.

   1.2.3 Dachgaupen sind bis zu einer Länge von ½ der Gebäudelänge zulässig. Dachgaupen müssen von der Giebelwand einen Abstand von mind. 0,8 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 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)

Die Modellierung der Grundstücksoberflächen außerhalb der bebauten Flächen ist so durchzuführen, dass die Höhenlage der Grundstücke auf der gesamten unbebauten Fläche höhengleich an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich anschließt. Abweichungen zwischen 0,0 m bis + 0,3 m sind zulässig. Die Höhe von 339,2 m ü.NN darf nicht unterschritten werden. Höhenunterschiede an Grundstücksgrenzen, die nicht an den öffentlichen Straßenraum anschließen, sind mit einem Böschungswinkel mit maximal 1:1,5 abzuböschen oder mit Stützmauern so zu terrassieren, dass die Mauerhöhe jeweils nicht mehr als 1,0 m bei einem horizontalen Versatz von mind. 0,5 m beträgt.

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)

Das anfallende Regenwasser aus versiegelten Flächen ist über Retentions-Zisternensysteme zu entwässern. Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² versiegelter Fläche aufweisen, welches mit einem Drosselabfluss von 0,3 bis maximal 0,5 l/s an die Kanalisation 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 25. Mai 2022

GEMEINDE STEINEN

Gunther Braun
Bürgermeister

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06 2021 (BGBl I S.1802) i. V. mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06 2021 (BGBl I S.1802), 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 Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) 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 Höchstwert und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

2.2 Die maximale Höhe der Gebäude wird im zeichnerischen Teil durch die zulässige Trauf- (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) und Firsthöhe (höchster Punkt Dachhaut) festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über der Bezugshöhe der Erschließungsstraße. Die Bezugshöhe ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkten der Straße, wobei zwischen den eingetragenen Höhenpunkten jeweils linear interpoliert wird. Der maßgebliche untere Bezugspunkt für die maximale Höhe der Gebäude ist die mittlere Bezugshöhe der Straßenverkehrsfläche, die an das Baugrundstück angrenzt (gemittelt über die gesamte Länge der Grenze zwischen Baugrundstück und Straßenverkehrsfläche). Grenzt ein Gebäude an zwei Erschließungsstraßen, so ist diejenige mit der größeren Höhe maßgebend.

Hinweis: Die tatsächliche Ausbauhöhe der Erschließungsstraße kann von den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkten abweichen.

2.3 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Höhe der Oberkante Fußboden Erdgeschoss (OKF) bestimmt. Die Oberkante Fußboden Erdgeschoss (OKF) darf zwischen 0,0 m bis 0,3 m über der Straßenhöhe liegen. Die Bezugshöhe ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkten der Straße, wobei zwischen den eingetragenen Höhenpunkten jeweils linear interpoliert wird. Der maßgebliche untere Bezugspunkt für die maximale Höhe der Gebäude ist die mittlere Bezugshöhe der Straßenverkehrsfläche, die an das Baugrundstück angrenzt (gemittelt über die gesamte Länge der Grenze zwischen Baugrundstück und Straßenverkehrsfläche). Grenzt ein Gebäude an zwei Erschließungsstraßen, so ist diejenige mit der größeren Höhe maßgebend.

Hinweis: Die tatsächliche Ausbauhöhe der Erschließungsstraße kann von den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkten abweichen.

2.4 Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 3 WE pro Gebäude Einzelhaus bzw. maximal 2 WE pro Gebäude Doppelhaushälfte festgesetzt.

3. BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Im Wohngebiet sind gemäß Planeintrag Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

4. SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 10 BAUGB)

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

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Terrassen können – unter Wahrung der erforderlichen Abstandsflächen – gemäß § 31 Abs. 1 BauGB außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen baurechtlich gestattet werden, wenn die Baugrenze um nicht mehr als 2,5 m überschritten wird.

6. WASSERFLÄCHEN UND GEWÄSSERRANDSTREIFEN, ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 15 und 16 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentliche Grün- und Wasserflächen dienen dem Erhalt, dem Schutz und der Pflege des vorhandenen Entwässerungsgrabens. Sie dienen auch der Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen im Zuge des Höllsteiner Talbachs. Auf dieser Fläche sind jegliche bauliche Anlagen, auch Einfriedungen, unzulässig.

7. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die im Planteil eingetragenen Firstrichtungen sind mit maximalen Abweichungen von 10° einzuhalten.

8. STELLPLÄTZE UND GARAGEN/CARPORTS (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

8.1 Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Sie sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

8.2 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen und zusätzlich auf den ausgewiesenen Flächen für Garagen und Carports zulässig.

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

9.1 Im Süden und Westen des Plangebiets wird ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen als private Grünfläche festgesetzt. Die Pflege der Fläche ist als zweischürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes sowie Verzicht auf Düngung durchzuführen.

9.2 Im Gewässerrandstreifen sind auf den im Maßnahmenplan gekennzeichneten Standorten standortgerechte und heimische Ufergehölze gemäß der Pflanzliste 1 im Anhang 1 zu pflanzen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

9.3 Auf den im Maßnahmenplan gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte und hochstämmige Einzelbäume gemäß der Pflanzliste 2 im Anhang 1 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, mind. 16 cm Stammumfang.

9.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 400 m² jeweils ein standortgerechter und hochstämmiger Einzelbaum gemäß der Pflanzliste 2 im Anhang 1 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, mind. 16 cm Stammumfang.

9.5 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzte Eiche im Norden des Plangebiets ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein gleichwertiges Ersatzgehölz gemäß der Pflanzliste 2 im Anhang 1 zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm). 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.

10.2 Die Art der Befestigung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen oder sonstigen Nebenflächen muss das Versickern von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone dauerhaft und schadlos gewährleisten.

11. NACHRICHTLICHE PLANUNGSHINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen müssen die folgenden Vorgaben eingehalten werden:

11.1 Zum Schutz von Libellen-Larven sind die oberen Sedimentschichten von den betroffenen Gewässern schonend abzutragen und das Sohlmaterial wieder vorsichtig in die neu gestalteten Gewässerabschnitte einzubauen. Die Abtragung sollte im Herbst, also nach der Eiablage bzw. wenn die adulten Imagines bereits gestorben sind, durchgeführt werden oder alternativ im Frühjahr bis ca. Ende April, wenn die Imagines noch nicht fliegen.

11.2 Zusätzlich zur Übertragung des Sohlmaterials ist auch die krautige Graben-/Wasservegetation zu übertragen. Dies geschieht durch die Entnahme von Bodensoden des Wasserrand- und Uferbereichs. Besondere Berücksichtigung liegt dabei auf den Wirtspflanzen von FFH-Tierarten wie Wasserdost (für die Spanische Fahne) und Berle (für die Helm-Azurjungfer).

11.3 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist größtmögliche Vorsicht geboten.

11.4 Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge (Schmier- und Treibstoffverluste, Zementwasser usw.) sind zu vermeiden.

11.5 Vor Beginn der Bauarbeiten zur Neugestaltung des Gewässerlaufs bzw. der neuen Gewässerstruktur sind die betroffenen Flächen sowie die eigentlichen Bauflächen nochmals durch eine Fachkraft auf einen Amphibien- und Reptilienbesatz zu überprüfen. Eventuell vorhandene Fortpflanzungseinheiten oder Adulttiere sind zu bergen und an unbeeinträchtigten Stellen (im naturnahen Teich) wieder auszusetzen. Dies gilt auch bezüglich der Gelbbauchunke, falls sich im Eingriffsjahr niederschlagsbedingt neue Oberflächengewässer innerhalb des Planbereichs gebildet haben und diese von dieser Art genutzt werden.

11.6 Die Bauarbeiten am Talbach und am Graben dürfen nicht während der Wintermonate von Oktober bis März durchgeführt werden, da sich hier ggf. Tiere im Winterquartier befinden.

11.7 Während der Bauarbeiten zum neuen Wohngebiet sind Schutzzäune entlang der Gewässer aufzustellen. Durch die Schutzzäune wird ein Einwandern von Amphibien und Reptilien in den Baustellenbereich verhindert. Die Zäune sind vor Beginn der Bauarbeiten zwischen Plangebiet und westlich verlaufendem Graben und nördlich des „Höllsteiner Talbaches“ aufzustellen und bis zum Abschluss der Bauarbeiten an Ort und Stelle zu belassen.

11.8 Die Entfernung von Gehölzen und Sträuchern muss außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (Anfang Oktober bis Ende Februar). Sollte dies nicht möglich sein, sind die betroffenen Gehölzstrukturen vor der Rodung von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungsarbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben. Bei Rodungen entlang der Gräben sind außerdem die weiteren Eingriffsreglementierungen bezüglich der Libellen etc. zu beachten.

11.9 Die Bauarbeiten sind tagsüber auszuführen.

11.10 Dauer-Beleuchtungen der Gebäudefassaden und der Grünlandflächen sind zu vermeiden, andernfalls ist die Beleuchtung fledermausfreundlich zu gestalten (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).

11.11 Dauer-Beleuchtungen in Richtung des „Höllsteiner Talbachs“ und des Grabens sind unzulässig.

Zudem sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

12.1 Falls sich im Eingriffsjahr niederschlagsbedingt neue Kleingewässer gebildet haben und eine Begutachtung dieser Gewässer vor Eingriffsbeginn eine Nutzung dieser Gewässer durch die streng geschützte Gelbbauchunke ergibt, muss der Ausgleichsbedarf neu berechnet werden. Dann müssen ggf. Ersatzgewässer für die Gelbbauchunke angelegt werden.

12.2 An der alten Weide südöstlich außerhalb des Planbereichs ist 1 Nistkasten für Feldsperlinge anzubringen.

II PLANUNGSHINWEISE

Schutz vor Starkregenereignissen, Überflutungsschutz

Keller, Garagen und Hanggeschosse sind mittels geeigneter Maßnahmen gegen sich sammelndes und aufstauendes Wasser und ggfls. Schichtwasser zu schützen (z.B. „weiße Wanne“, druckdichte Fenster, Aufkantungen an den Lichtschächten). Die Verlegung von Drainagen und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, FB Umwelt.

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.

Gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist für ein verfahrenspflichtiges Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

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.

Brand- und Katastrophenschutz

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. Zu- und Durchfahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst sind entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu kennzeichnen.

Gesundheitsschutz

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 Tabelle 1 des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) eingehalten werden.

Starkregenereignisse

Infolge von Starkregenereignissen kann es zu Überflutungen kommen. Erschließungsanlagen und Überbauungen sind daher so zu gestalten, dass Überflutungen möglichst schadlos ablaufen können. Insbesondere sind die im Bebauungsplan enthaltenen Vorgaben zur Höhenlage der Gebäude und zur Grundstücksgestaltung einzuhalten.

Grundwasserschutz

Das Gebiet liegt in der WSG III des Trinkwasserschutzgebietes „Trinkwasserbrunnen I-III – Wilde Brunnen“ der Stadt Lörrach. Die geltende Rechtsverordnung ist beim Bau der Versickerungsanlagen zu berücksichtigen. An die öffentliche Kanalisation werden erhöhte Anforderungen gestellt.

Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich der Gesteine vom Buntsandstein zum Unteren Muschelkalk, welche im Plangebiet von quartärem Auenlehm sowie Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Beim Auelehm ist mit kleinräumlich deutlich unterschiedlichem Setzungsverhalten zu rechen. Ggfls. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen) bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/schluffigen Verwitterungsbodens. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Ausführung privater Entwässerungs- und/oder Erschließungsanlagen

Bei der Ausführung privater Entwässerungen und/oder Erschließungsanlagen sind die Vorgaben gemäß nachfolgendem Anhang 2 zu beachten.

Steinen, den 25. Mai 2022

Gunther Braun
Bürgermeister

ANHANG 1

Pflanzliste 1

Zulässig sind
landschaftstypische Ufer-Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 7 und den Naturräumen 155 und 161:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Eunonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 2

Zulässig sind
1) **standortgerechte und landschaftstypische Laubbaumarten mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm aus dem Herkunftsgebiet 7 und den Naturräumen 155 und 161:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

2) hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm wie z. B.:

Äpfel:	Blauacher, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Jakob Fischer, Brettacher, Boskoop, Gewürzluiken, Blenheim Goldrenette, Trierer Weinapfel, Ananasrenette, Gravensteiner, Danziger Kant, Goldparmäne, Berlepsch Goldrenette, Bohnapfel, Zuccalmaglio
Birnen:	Gute Luise, Sülibirne, Gelbmöstler, Conference, Gellerts Butterbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne
Kirschen:	Burlat, Beutelsbacher, Büttners rote Knorpelkische
Nussbäume:	Walnuss
Pflaumen / Zwetschgen:	Bühler Frühzwetschge, Ontariopflaume, The Czar, Hanita

ANHANG 2

§ 1 AUSFÜHRUNGSGRUNDLAGE PRIVATE ENTWÄSSERUNG- UND/ODER ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

(1) Für alle Regenwasser- und Schmutzwasser-**Hausanschlussleitungen** dürfen nur höherwertige Materialien wie z.B. wandverstärkte PVC-Leitungen und wandverstärkte PVC Formstücke mit Zulassung nach ATV A142 für **Wasserschutzzone II/III** bzw. KG 2000 Abwasserrohre und Formstücke aus mineralverstärktem Polypropylen (PP) verwendet werden.

(2) Maßgebende Regelwerke und Ausführungsrichtlinien:

DIN EN 1610 Verlegung und Prüfung von Abwasserleitungen und –Kanälen und DWA-A-139 Einbau und Prüfung von Abwasserleitungen und –Kanälen.

Die Rohrverlegung hat ausnahmslos nach den anerkannten Regeln der Baukunst und unter strikter Einhaltung der DIN EN 1610 und Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 139 - jeweils in ihrer neuesten und gültigen Fassung - zu erfolgen.

Sämtliche privaten Abwasser-/Kanalleitungen sind nach deren Fertigstellung ausnahmslos einer Abnahmeprüfung / Dichtigkeitsprüfung nach DIN EN 1610 und DWA-A 139 zu unterziehen. Die Abnahme- und Prüfungsleistung(en) sind durch eine Fachfirma durchzuführen, zu dokumentieren und verantwortlich zu zeichnen. Es sind Prüfprotokolle nach den gesetzlichen Vorgaben und den vorgegebenen Standardwerken zu erstellen.

(3) Verbindliche Auflage über die Anlage von privaten Revisionsschächten

Private Kontrollschächte im Schmutz-, Regenwasser- und Mischwasserbereich sind in jedem Fall als wandverstärkte Fertigteilschächte nach DIN 4034, Teil 1 (mit Dichtungen) auszuführen.

(4) Sicherung gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz

Im Schmutz- und Mischwasserbereich ist eine Rückstausicherung notwendig, wenn Räumlichkeiten entwässert werden, die unter der Rückstauebene des öffentlichen Kanalsystems (Rückstauniveau = Straßenoberfläche) liegen.

Die Rückstausicherung kann grundsätzlich wie folgt ausgeführt werden:

1. Durch den Einbau von Rückstauklappen
2. Durch den Einbau einer automatisch arbeitenden Abwasserhebeanlage (Rückstauschleife)

Rückstauverschlüsse sind nach DIN so einzubauen, dass sie jederzeit leicht zugänglich sind!

(5) Revision/Zugang Entwässerungsleitungen

Die Entwässerungseinrichtungen sind so anzulegen/auszuführen, dass eine Revision / Zugang vom Innenbereich jederzeit möglich ist.

(6) Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung

Die Ausführung des Wasserleitungsanschlusses von der Übergabestelle/Zahlstelle bis an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und/oder Änderungen/Ergänzungen an bestehenden Versorgungsanlagen hat/haben ausnahmslos durch die Gemeinde Hausen i.W. oder einem von der Gemeinde ausdrücklich genehmigten und/oder beauftragten Unternehmen zu erfolgen!

§ 2 RETENTION VON OBERFLÄCHENWASSER

(1) Auflage über die Anlage von RetentionsZisternen im Bereich der neu entstehenden Wohnbauanlagen mit dezentralem RW-Anschluss an die Vorflut „Höllsteiner Talbach“.

Es wird gefordert, das anfallende Regenwasser aus versiegelten Flächen über sogenannte Retentions-Zisternensysteme zu entwässern.

(2) Sämtliche Anlagen müssen mindestens ein zwangsentleertes Volumen (= Retentionsvolumen) von 2,0 cbm/100 qm versiegelter Fläche aufweisen.

Für die Bemessung von Nutzvolumen bzw. Nenngröße der Retentions-Zisternenanlagen sind die Gesamtdachflächen und Nebenflächen (z.B. Garagenanlagen) unter Ansatz der örtlichen Niederschlagsspenden anzusetzen.

Die Entleerung des Speichervolumens von Retentionsanlagen hat gedrosselt zu erfolgen.

Ansätze:

Retentionsvolumen:	mind. 2,0 cbm / 100 qm versiegelter Fläche
Geforderte Drosselmenge:	ca. 0,1 – max. 0,3 l/s

Bemessungsregenansätze nach KOSTRA

Regenreihen nach der KOSTRA (Koordinierte Starkniederschlags-Regionalisierungs-Auswertungen) des Deutschen Wetterdienstes.

Bemessungsregenansatz Raum Steinen, Kreis Lörrach

Berechnungsregenspenden für Dach- und Grundstücksflächen
nach DIN 1986-100:2016-12

Rasterfeld	: Spalte 15, Zeile 99
Ortsname	: Steinen (BW)
Bemerkung	: Niederschlagsspenden nach DIN 1986-100:2016-12
Zeitspanne	: Januar - Dezember
Berechnungsmethode	: Ausgleich nach DWA-A 531

Berechnungsregenspenden für Dachflächen

Maßgebende Regendauer 5 Minuten

Bemessung	$r_{5,1}$	= 356,7 l / (s · ha)
Jahrhundertregen	$r_{5,100}$	= 643,3 l / (s · ha)

Berechnungsregenspenden für Grundstücksflächen
Maßgebende Regendauer 5 Minuten

Bemessung	$r_{5,2}$	= 266,7 l / (s · ha)
Überflutungsprüfung	$r_{5,30}$	= 526,7 l / (s · ha)

§ 3 VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

(1) Auflage über die Anlage von Versickerungssystemen im Bereich der neu entstehenden Wohnbauanlagen welche nicht an die Vorflut „Höllsteiner Talbach“ angeschlossen sind, respektive nicht über eine dezentrale RW-Entwässerung in die Vorflut „Höllsteiner Talbach“ entwässert werden.

Es wird gefordert, das anfallende Regenwasser aus sämtlichen versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) über geeignete Versickerungsanlagen, z.B. Mulden-Rigolen-Systeme zu entwässern.

(2) Für die Bemessung von Nutzvolumen bzw. Nenngröße der Versickerungsanlagen sind die Gesamtdachflächen und Nebenflächen (z.B. Garagenanlagen) unter Ansatz der örtlichen Niederschlagsspenden anzusetzen.

Bemessungsregenansätze nach KOSTRA

Regenreihen nach der KOSTRA (Koordinierte Starkniederschlags-Regionalisierungs-Auswertungen) des Deutschen Wetterdienstes.

Bemessungsregenansatz Raum Steinen, Kreis Lörrach

Berechnungsregenspenden für Dach- und Grundstücksflächen nach DIN 1986-100:2016-12

Rasterfeld	: Spalte 15, Zeile 99
Ortsname	: Steinen (BW)
Bemerkung	: Niederschlagsspenden nach DIN 1986-100:2016-12
Zeitspanne	: Januar - Dezember
Berechnungsmethode	: Ausgleich nach DWA-A 531

Berechnungsregenspenden für Dachflächen

Maßgebende Regendauer 5 Minuten

Bemessung	$r_{5,5}$	= 356,7 l / (s · ha)
Jahrhundertregen	$r_{5,100}$	= 643,3 l / (s · ha)

Berechnungsregenspenden für Grundstücksflächen

Maßgebende Regendauer 5 Minuten

Bemessung	$r_{5,5}$	= 266,7 l / (s · ha)
Überflutungsprüfung	$r_{5,30}$	= 526,7 l / (s · ha)

Reine Versickerungsanlagen dürfen ausschließlich mit einer Überlaufeinrichtung erstellt werden.

Bei der Anlage von Versickerungsanlagen ist die Leistungsfähigkeit des gewählten Versickerungssystems durch

- einen bodengeologischen Nachweis
- eine Berechnung durch ein anerkanntes Fachbüro

verbindlich mit der Einreichung der Entwässerungs- und/oder Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.