

SATZUNG /

über die örtlichen Bauvorschriften in Steinen im Gebiet

„HUTMATT I“

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 19.12.2000 (LBO), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000, jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Steinen am 01.02.2011 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Hutmatt I" gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 01.02.2011.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1) Zulässig sind für die Hauptgebäude Satteldächer (SD) oder flach geneigte Pultdächer (PD). Beim versetzten Pultdach darf der Abstand zwischen beiden Dachhälften maximal 1,0 m betragen und die Neigung beider Dachhälften muss gleich sein. Die zulässige Dachform und Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil.

1.2) Freistehende Garagen sind mit Satteldächern oder flach geneigten Pultdächern je nach der Dachart des Hauptgebäudes zu versehen. Für die Dachneigung der Garagendächer gilt Ziff 1.4. Ein Flachdach ist nur zulässig, wenn es begrünt wird.

1.3) Bei an das Hauptgebäude angebauten Garagen sind an die Gebäudefassade angesetzte Pultdächer oder begrünte Flachdächer zulässig.

1.4) Bei geneigten Garagendächern ist eine Mindestneigung von 20° (Satteldächer) bzw. 10° (Pultdächer) einzuhalten.

1.5) Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen.

1.6) Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist mit kleinteiligen, nicht glänzenden (unglasierten) Ziegeln oder Dachsteinen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun oder grau bis anthrazit vorzunehmen.

1.7) Dachgaupen sind als Schlepp- oder Satteldachgaupen bis zu einer Breite von zwei Dritteln der Gebäudelänge zulässig. Das Dach der Gaupe darf oben einen Abstand von 60 cm zum First hin nicht unterschreiten. Dachgaupen müssen von der Giebelwand einen Abstand von mind. 0,80 m einhalten. Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist eine einheitliche Gaupen-Gestaltung vorzusehen.

1.8) An der Grenze zusammengebaute Gebäude (Doppelhäuser, Garagen) sind hinsichtlich Höhenlage, Bedachung, Baumaterialien und Fassadengestaltung so aufeinander abzustimmen, dass sie als einheitliches Gebäude erscheinen.

2) EINFRIEDUNGEN

Für die Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder gilt:

2.1)	Maximale Höhe bei	
	Holz- oder Metallzäunen	1,00 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 1,00 m einzuhalten.

2.3) Zur Einhaltung eines seitlichen Sicherheitsraumes sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen um mindestens 0,50 m hinter die Fahrbahnkante bzw. um mindestens 0,25 m hinter die Gehweghinterkante zurückzusetzen. Innerhalb dieser Sicherheitsstreifen sind Ausstattungen der öffentlichen Infrastruktur wie Straßenlampen, Verkehrszeichen oder Überflurhydranten zu dulden.

3) GRUNDSTÜCKE

3.1) 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 0,5 m beträgt. Böschungswinkel sind mit maximal 1:1,5 auszuführen.

3.2) Der auf den Grundstücken anfallende Erdaushub soll, soweit möglich, auf den Grundstücken wieder eingebaut werden. Ist dies auf einem Baugrundstück nicht möglich, so ist zunächst der Einbau auf einer anderen Fläche innerhalb des Plangebietes zu prüfen. Nur diejenigen Aushubmassen, die bezogen auf das Gesamtgebiet unter Berücksichtigung der festgesetzten Höhenentwicklung nicht verwendbar sind, dürfen außerhalb des Gebietes verbracht werden, wobei auch dann zunächst die Wiederverwendung an anderer Stelle vor der Deponierung zu prüfen ist.

4) Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht (§37 Abs.1 LBO):

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.

5) AUSSCHLUSS VON FREILEITUNGEN (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

6) ANLAGEN ZUR REGENWASSERNUTZUNG (§ 74 (3) NR. 2 LBO)

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² versiegelter Grundrissfläche haben.

§ 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 01. Aug. 2012

König, Bürgermeister

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 23.07.2009 (BGL.I.S. 2585), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

3. Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

4. Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) im zeichnerischen Teil sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwerte. Teilweise entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil wird über die Festsetzung der Traufhöhe bewirkt, dass das ein Vollgeschoss im Dachraum oder Untergeschoss liegen muss.

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im Plan durch die zulässige Traufhöhe festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich. Gemessen wird jeweils im arithmetischen Mittel der beiden der Straße zugewandten Gebäudeeckpunkte.

2.3) Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil in Teilbereichen auf maximal 2 pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte/Reihenhauseinheit) und maximal 3 WE pro Wohngebäude (Einzelhaus) festgesetzt.



3) BAUWEISE

Im Plangebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzel- oder Doppel, oder Reihenhäuser.

4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die im Planteil eingetragenen First- bzw. Gebäudehaupttrichtungen sind mit einer maximalen Abweichung bis zu 10° einzuhalten.

6) STELLPLÄTZE UND GARAGEN/CARPORTS

6.1) Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten.

6.2) Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie zusätzlich auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

6.3) Garagen und Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen sind zu einem Gebäude oder zu Gruppen zusammenzufassen.

7) SCHUTZFLÄCHEN

7.1) Bei Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke von jeglicher baulicher Anlage und Einfriedung mit mehr als 0,80 m freizuhalten.

7.2) Die im zeichnerischen Teil mit Leitungsrechten eingetragenen Flächen sind von jeglicher Überbauung frei und zugänglich zu halten. Die Befestigung durch Straßen und Wege ist möglich.



8) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

8.1) Im zeichnerischen Teil sind Gebote zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eingetragen. Für die Bepflanzung dieser Flächen sind standortgerechte Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzenliste 1 im Anhang zu verwenden. Das Pflanzen von Koniferen ist unzulässig. In begründeten Fällen (z.B. Zufahrtsbehinderung, Funktionsbeeinträchtigung) kann im Einzelfall von den eingetragenen Standorten abgewichen werden. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Als Pflanzgrößen sind zu verwenden: Bäumen = Ho. 3xv. 18 – 20; Sträucher Str. 2xv, 80 – 100. Abweichungen von den Standorten sind bis maximal 2,0 Meter (Richtwert) möglich.

8.2) 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. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grünflächen werden hierauf angerechnet.

8.3) In den privaten Hausgärten sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Als Pflanzgrößen sind zu verwenden: Bäumen = Ho. 3xv. 18 – 20; Sträucher Str. 2xv, 80 – 100.

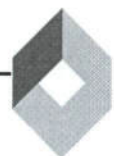
9) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

9.1) Pflanzung und dauerhafte Pflege von ca. 31 hochstämmigen Streuobstbäumen gemäß Pflanzenliste 1 auf dem Flurst. Nr. 935 der Gemarkung Steinen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

9.2) Umwandlung einer ca. 0,7 ha großen Waldfläche mit standortsfremder Fichtenbestockung auf dem gemeindeeigenen Flurst. Nr. 1088 der Gemarkung Hägelberg in einen naturnahen Laubmischwald sowie Ausbildung von Kleinbiotopstrukturen mit Einbringung und Förderung von Strauchweiden, kleinen Tümpeln, Totholzhaufen usw. auf der Fläche. Die Bestände sind zunächst im Rahmen von starken Durchforstungen aufzulichten und mit standortgerechten Laubbaumarten zu unterpflanzen sowie die Naturverjüngung zu fördern. Die Maßnahmen sind vom zuständigen Forstrevier umzusetzen und zu begleiten. Ein Kahlhieb der Fläche zur Umsetzung der Maßnahme ist nicht zulässig.

9.3) Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

9.4) Die Befestigung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Hofzufahrten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Art der Befestigung von PKW-Stellplätzen muss das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft gewährleisten. (z.B. Schotterrassen, Mineralgemische oder auch die Pflasterung mit breiter Fugenbildung oder/und wasserdurchlässigem Material.)



II. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Regierungspräsidium Freiburg (Denkmalschutz)

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 –Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollte.

Landratsamt Lörrach (Fachbereich Umwelt)

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der WSG Zone III der Tiefbrunnen Wilde Brunnen der Stadt Lörrach. Für Abwasserleitungen ergeben sich folgende Auflagen:

Für Regenwasserleitungen sind nur Materialien mit entsprechendem Formstückprogramm (PVC, Steinzeug, Stahlbeton usw.) zulässig. Bei Verwendung von PVC-Rohren sind nur Keildichtungen, keine Rollgummi, zulässig.

Für Schmutzwasserleitungen dürfen nur höherwertige Materialien, PE oder PP verschweißt, PVC wandverstärkt, duktiles Gusseisen, Steinzeug usw. mit Zulassung für WSG, verwendet werden.

Die Verlegung hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Es ist darauf zu achten, dass wiederkehrende Druckprüfungen jederzeit durchgeführt werden können.

Die Dichtigkeitsprüfungen nach DIN EN 1610 sind vor dem Verfüllen des Rohrgrabens durchzuführen. Abweichungen von DIN EN 1610 sind zuvor mit dem LRA Lörrach – Fachbereich Umwelt- abzustimmen. Über die Dichtigkeitsprüfungen ist ein Protokoll anzufertigen, aufzubewahren und auf Verlangen vorzulegen. Die Dichtigkeitsprüfungen sind min. alle 10 Jahre zu wiederholen. Es wird empfohlen, vor Ablauf der Gewährleistungsfrist eine erneute Prüfung vorzunehmen.

Steinen, den 01. Aug. 2012



König, Bürgermeister

