Gemeinde Steinen

Erste Änderung des Bebauungsplans „Alte Weberei“

als Änderung gem. § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Folgende Festsetzungen werden geändert bzw. ergänzt:

I.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde als Höchstwert aus dem Wettbewerb bzw. dem Rahmenplan übernommen. Innerhalb der Baufenster wurden Zonierungen mit unterschiedlichen Höchstwerten vorgenommen.

Bei den Gebäuden südlich der geplanten neuen Erschließungsstraße können auf der Ebene der jeweils höherliegenden Geschosse Abweichungen von bis zu 10 % von den im Planteil gebildeten Zonierungen zugelassen werden, sofern eine Mindesttiefe der Rücksprünge von 2,0 Metern(bislang: 2,5 Metern bei MFH sowie 2,0 Metern bei Reihenhäusern) gewährleistet bleibt.

I.4 **Überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 23 BauNVO

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

Balkone dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 3,00 Metern überschreiten.

Ausnahmsweise kann zur Gliederung längerer Gebäudefronten ein abschnittsweises Zurückbleiben hinter der Baulinie um bis zu 1,5 m zugelassen werden. Das gilt im GEe 2 generell und im WA dann, wenn die Gebäude mit den zugehörigen Nebenanlagen sich in die Bauflucht entlang der neuen Erschließungsstraße einordnen.

Die Baulinie darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Lichtschächte, Erschließungsanlagen und Vordächer überschritten werden; nicht jedoch durch größere Bauteile wie z.B. Balkone.

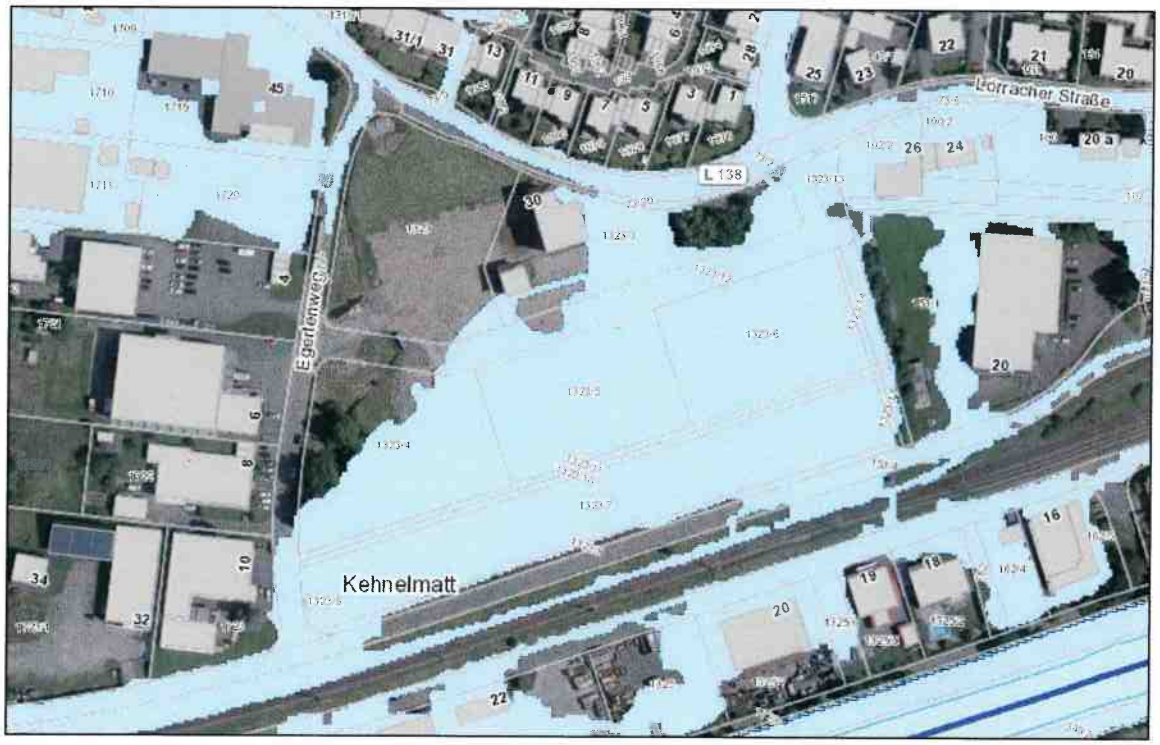
I.11.5 Lärmschutz gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB

Vor Errichtung von Wärmepumpen, Lüftungs- oder Klimageräten ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um 6 dB(A) unterschritten werden und somit der Immissionsbeitrag nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt, oder es ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstände gemäß Tabelle 1 des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) eingehalten werden.

II. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

II.8 Hochwasser

Das Plangebiet ist im Falle eines hundertjährigen Hochwassers (HQ_{100}) geschützt. Bei einem extremen Hochwasser-Ereignis (HQ_{extrem}) werden weite Teile des Plangebietes jedoch überschwemmt (siehe beigefügte Karte der LUBW). Die Einstautiefe variiert hierbei jedoch deutlich und ist im Einzelfall zu prüfen. Den Auswirkungen solcher Überflutungen kann durch angepasste Bauweise sowie zusätzliche Abdichtungen vorgebeugt werden.



STADTBAU LÖRRACH

i.a. Stephan Färber,
Stadtplaner

Steinen, den 09.10.2019

Braun,
Bürgermeister

GEMEINDE STEINEN