

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. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGLB.I.S. 1548), i. V. mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.S.132), 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).

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 zweite 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 dabei jeweils am bergseitigen Gebäudeeckpunkt. Zur Orientierung sind im zeichnerischen Teil einzelne Straßenhöhen eingetragen.

2.3) Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil auf maximal 2 WE pro Wohngebäude (Einzelhaus) festgesetzt.

3) BAUWEISE

Im Plangebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.



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. Sie sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

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

8) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

8.1) Im zeichnerischen Teil sind Gebote zum Anpflanzen von Sträuchern im westlichen Randbereich des Plangebietes sowie zur Pflanzung von hochstämmigen Einzelbäumen auf den Baugrundstücken 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, Funktions-beeinträchtigung) 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.

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.



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

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

9.2) 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 über die belebte Bodenzone dauerhaft und schadlos gewährleisten.

9.3) Die Fettwiese mittlerer Standorte auf dem gemeindeeigenen Flst. Nr. 891 mit einer Größe von 1720 m² ist in eine extensiv genutzte Magerwiese mittlerer Standorte umzuwandeln. Das magere Grünland ist als ein- oder zweischürige Mähwiese mit Verzicht auf Düngung zu bewirtschaften. Der erste Schnitt sollte erst nach der Hauptblütezeit der Grasarten vollzogen werden.

9.4) Zur Sicherstellung der extensiven Nutzung und der Entwicklung von mageren Wiesenstandorten im Bereich der Kompensationsfläche auf Flst. Nr. 891 sind entsprechende Monitoringmaßnahmen durchzuführen. Hierfür ist eine Monitoring-Fläche von 4m x 7m auf Flst.- Nr. 891 festzulegen und einzumessen, welche in den Jahren 2015, 2017, 2022 und 2027 auf die Prüfparameter „Blühaspekt“, „Wuchshöhe“, „Mengenverteilung Gräser /Kräuter /Leguminosen“, „Artenzahl“ und „Individuenzahl“ untersucht wird. Das LRA Lörrach ist jeweils von den Ergebnissen zu unterrichten. Sofern sich bei den Untersuchungen negative Ergebnisse mit geringerem Blütenreichtum, abnehmendem Artenspektrum usw. ergeben, ist die Wiesenbewirtschaftung entsprechend anzupassen. Die Vorgaben der LUBW im Hinblick auf die Bewirtschaftung von artenreichen FFH - Mähwiesen sind entsprechend zu berücksichtigen.

Steinen, den 29. Okt. 2014


König, Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „IM HÄGSTEL“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 21.10.2014

ANHANG

Pflanzenliste 1

Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

| | | |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bäume | Acer pseudoplatanus Acer platanoides Fraxinus excelsior Carpinus betulus Prunus avium Quercus robur Tilia platyphyllos | Bergahorn Spitzahorn Esche Hainbuche Vogelkirsche Stiel – Eiche Sommerlinde |
| Sträucher | Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus laevigata Euonymus europaeus Lonicera xylosteum Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rosa canina Viburnum opulus Rhamnus frangula | Hartriegel Hasel Weißdorn Pfaffenhut Heckenkirsche Liguster Schlehe Hundsrose gewöhnlicher Schneeball Faulbaum |

Einheimische, alte Obstbaumsorten (nur Hochstämme) wie z.B. :

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Äpfel | Birnen | Kirschen | Zwetschgen |
| Weißer Klarapfel Jakob Fischer Gravensteiner Jakob Lebel Gewürzluiken Roter Berlepsch Glockenapfel Brettacher | Pastorenbirne Schweizer Wasserbirne Gelbmöstler Österreichischer Weinbirnen Champagner Bratbirne | Esslinger Schnecken Moserkirsche Dolleseppler Große Germerdorfer Hedelfinger Schneiders Späte Glemser | Ersinger Frühzwetschge Hauszwetschge Kirkespflaume |
| Quitten | Nussbäume | | |
| Konstantinopler Apfelquitte Riesenquitte Leskovac | Juglans regia | | |

