

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften in Steinen im Gebiet

„STEINACKER II“

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetze vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186), jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Steinen am 24.03.2020 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des Bebauungsplanes "Steinacker II" gemäß Abgrenzungsplan vom 24.03.2020.

§ 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 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.

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

1.2.3 Dachgaupen sind bis zu einer Länge von $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge zulässig. Dachgaupen müssen von der Giebelwand einen Abstand von mind. 2,0 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)

Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, dass die Höhenlage der Grundstücke an die Höhenlage der Erschließungsstraße anschließt. Höhenunterschiede an Grundstücksgrenzen, die nicht an den öffentlichen Straßenraum anschließen, sind abzuböschten oder so zu terrassieren, dass der Höhenunterschied jeweils nicht mehr als 1,5 m bei einem horizontalen Versatz von mindestens 0,8 m beträgt. Böschungswinkel sind mit maximal 1:1,5 auszuführen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

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)

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung und -pufferung zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsenteleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² befestigte Dachfläche haben, welches mit einem Drosselabfluss von maximal 0,5 l/s an die entsprechende Mischwasserleitung 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 07. Mai 2020



G. Braun
Gunther Braun
Bürgermeister

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i. V. mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 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), der Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

2.2 Die maximale Höhe der Gebäude wird im zeichnerischen Teil durch die zulässige Trauf- und Firsthöhe festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über vorhandenem Gelände. Das vorhandene Gelände wird im zeichnerischen Teil durch Höhenschichtlinien abgebildet. Gemessen wird im arithmetischen Mittel der vier Gebäudeeckpunkte.

2.3 Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 2 WE pro Gebäude je Einzelhaus festgesetzt.

3. BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht aber innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Flächen.



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

5.1 Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Sie sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

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

6. NICHTÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil werden nicht überbaubare Flächen zur Berücksichtigung einer anbaufreien Zone entlang der Kreisstraße K6309 ausgewiesen.

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 400 m² jeweils ein standortgerechter und hochstämmiger Einzelbaum gemäß der Pflanzenliste im Anhang 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, 18 – 20 cm Stammumfang.

8. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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

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

9. NACHRICHTLICHE PLANUNGSHINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

Über die Bauzeit und während der Aktivitätsphase von Amphibien (Ende Februar – Anfang Oktober) ist ein von Amphibien und Reptilien nicht überwindbarer Zaun entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Plangebiets aufzustellen, um eine Tötung oder Verletzung von ggf. in die Eingriffsbereiche der Baustellen einwandernden Einzeltieren zu vermeiden. Die Einhaltung und fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu sicherzustellen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplan entbindet den Bauherren/Vorhabensträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten. Dies gilt insbesondere für nachträglich eingewanderte Arten.



II PLANUNGSHINWEISE

Landratsamt Lörrach, Abwasserbeseitigung

Keller sind mit geeigneten Maßnahmen gegen Feuchtigkeit zu schützen und Drainagen nicht zulässig. Die Versickerung des Niederschlagswassers muss über eine ausreichend dimensionierte Mulde, die mit einer mindestens 30 cm dicken belebten und begrünten Oberbodenzone oder einem hierfür zugelassenen Filtersubstrat ausgebildet ist, erfolgen. Die Versickerung von nicht gewerblich genutzten Flächen ist erlaubnisfrei, muss aber mit den abflusswirksamen Flächen im Entwässerungsgesuch angegeben werden.

Landratsamt Lörrach, 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.

Landratsamt Lörrach, Naturschutz

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Landratsamt Lörrach, Verkehr

Die Verlegung von öffentlichen Versorgungsleitungen im Straßengrundstück bedarf einer separaten straßenrechtlichen Gestattung. Die private Erschließungsstraße muss dem Verkehr auf der K 6309 untergeordnet sein und die Sichtfelder dürfen nicht eingeschränkt werden. Die vorhandene Grünlandzufahrt sollte mit der geplanten Grundstückszufahrt zusammengelegt werden. Die Zufahrt muss von Stellplätzen frei bleiben.



Steinen, den 07. Mai 2020

G. Braun
Gunther Braun
Bürgermeister



ANHANG

Pflanzenliste 1

Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bäume	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
	<i>Acer campestre</i>	Feld- Ahorn
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg- Ahorn
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
	<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
Sträucher	<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
	<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
	<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
	<i>Daphne mezereum</i>	Echter Seidelbast
	<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnlicher Spindelstrauch
	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

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

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

