

**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 20.11.2014 (BGLB.I.S. 1748), 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:

**A) Bereich „einfacher Bebauungsplan“ gem. § 30 (3) BauGB****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).

**B) Bereich „qualifizierter Bebauungsplan“ gem. § 30 (1) BauGB****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.

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im Plan durch die zulässige Firsthöhe festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über geplanter Erschließungsstraße. Gemessen wird dabei jeweils an der bergseitigen und talseitigen Gebäudefassade im Mittel der jeweiligen Gebäudeeckpunkte.

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



## **3) BAUWEISE**

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

## **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 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

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

## **8) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG**

8.1) Im zeichnerischen Teil sind Gebote zum Anpflanzen von Bäumen eingetragen. Für die Bepflanzung dieser Flächen sind standortgerechte Baumarten gemäß der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden. 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: Bäume = Hochstamm 3 x verpflanzt 18 – 20 cm Stammumfang. Abweichungen von den Standorten sind bis maximal 2,0 Meter (Richtwert) möglich.

8.2) Im zeichnerischen Teil sind Gebote zum Erhalt von Einzelbäumen eingetragen. Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Als Pflanzgrößen sind zu verwenden: Bäume = Hochstamm. 3 x verpflanzt. 18 – 20 cm Stammumfang.



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.

Artenschutz (nachrichtlich)

9.3) Zum Schutz der Fledermaus- und Vogelfauna ist die Rodungsfrist von Anfang November bis Ende Februar bei einer Nachttemperatur von mehr als 10° C einzuhalten und bei Bäumen mit mehr als 40 cm Stammdurchmesser die Freigabe durch einen Sachverständigen einzuholen.

9.4) Zum Schutz der Reptilien- und Amphibienfauna in den bestehenden Privatgärten sind im südwestlichen Plangebiet Schutzzäune mit einer Mindesthöhe von 1,5 m aufzubauen, um ein Einwandern der Tiere in den Gefahrenbereich der Baustelle zu vermeiden. Der Schutzzaun ist über die gesamte Bauphase der Straßenbauarbeiten sowie der Bauarbeiten an den nördlich angrenzenden Gebäuden vorzuhalten.

9.5) Als Ausgleich für den Verlust der vorhandenen Baumbestände mit einer möglichen Nutzung als Sommer- und Zwischenquartier durch Fledermäuse bzw. als Bruthabitat für die örtliche Vogelfauna sind 3 Fledermaus –Universalquartiere sowie 2 Stück Starenkästen und 2 Kästen Typ Haussperling in den verbleibenden Baum- und Gehölzbeständen oder an den Gebäuden aufzuhängen.

9.6) Die ordnungsgemäße Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu betreuen. Die Standorte der Vogel- und Fledermauskästen sind ebenfalls mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Die Naturschutzbehörde wird über die Standorte informiert.





## **II HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

1. Landratsamt Lörrach, Bodenschutz/Altlasten:  
Aufgrund der Geologie und Hangneigung wird eine Baugrunduntersuchung und geologische Baubegleitung empfohlen.
2. Landratsamt Lörrach, Abwasserbeseitigung:  
Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen gegen Nässe zu schützen. Drainagen mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des LRA Lörrach (Fachbereich Umwelt).
3. ED Netze GmbH:  
Um rechtzeitige Koordinierung der Erschließungsarbeiten (min. 6 Wochen vor Beginn) wird gebeten.

Steinen, den 22. Juni 2016

König, Bürgermeister



# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „IM ZIRKEL“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 14.06.2016

## ANHANG

### Pflanzenliste

#### Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes

##### Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel – Eiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

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

##### Äpfel

Weißer Klarapfel  
Jakob Fischer  
Gravensteiner  
Jakob Lebel  
Gewürzluiken  
Roter Berlepsch  
Glockenapfel  
Brettacher

##### Birnen

Pastorenbirne  
Schweizer Wasserbirne  
Gelbmöstler  
Österreichischer Weinbirnen  
Champagner Bratbirne

##### Kirschen

Esslinger Schnecken  
Moserkirsche  
Dolleseppler  
Große Germerdorfer  
Hedelfinger  
Schneiders Späte  
Glemser

##### Zwetschgen

Ersinger  
Frühzwetschge  
Hauszwetschge  
Kirkespflaume

##### Quitten

Konstantinopler Apfelquitte  
Riesenquitte Leskovac

##### Nussbäume

Juglans regia



