TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan
„NEUTEICH"

der Gemeinde STEINEN
im Ortsteil HÖLLSTEIN

(Teiländerung der Bebauungspläne „Östliche Ortserweiterung" und „Haagmatt")

In Ergänzung der Planzeichnung (Bebauungsplan Blatt 2) werden folgende Textliche Festsetzungen getroffen:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) — § 4 BauNVO

1.2 GEWERBEGEBIET (GE) — § 8 BauNVO

1.2.1 Im Gewerbegebiet sind unzulässig:
- Lagerhäuser und Lagerplätze, — § 1 (5) BauNVO
- Vergnügungsstätten aller Art — § 1 (5) und (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

1.2.2 Gemäß Planeintrag wird das Gewerbegebiet gegliedert: — § 1 (4) BauNVO
im „eingeschränkten Gewerbegebiet" (GEe) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet gelten die Ausschlüsse unter Ziff. 1.2.1 entsprechend.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

2.1 im Allgemeinen Wohngebiet (WA):

- die Größe der Grundfläche (GR):
  Hausgruppen (Reihenhäuser) — max. 72,0 qm,
  Doppelhaushälften — max. 72,0 qm,
  Einzelhäuser — max. 150,0 qm.
  Sofern die überbaubare Grundstücksfläche kleiner ist als die zulässige Größe der Grundfläche, ist die überbaubare Grundstücksfläche maßgebend.
- die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse — max. II Vollgeschosse.
- die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen:
  Traufhöhe gemessen im Mittel der Gebäudelängsseite ab Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche: — max. 6,5 m.

2.2 im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe):

- die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze gemessen im Mittel der Gebäudelängsseite ab Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, als oberste Höhenbegrenzung baulicher Anlagen einschließlich Dachausbildung und Dachaufbauten gemäß Planeintrag.
  Bei Gebäuden mit Flachdächern dürfen Dachaufbauten für technische Bauteile die maximal zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um maximal 3,0 m überschreiten, jedoch maximal auf 10 % der Dachfläche.

- Die maximal überbaubare Grundfläche ergibt sich im Gewerbegebiet (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) aus der durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche.

3. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind gemäß Planeintrag nur Hausgruppen (H - Reihenhäuser) oder alternativ Einzel- oder Doppelhäuser (ED)

3.2 Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) wird die abweichende Bauweise festgesetzt: zulässig sind Gebäude in der offenen Bauweise mit einer Länge größer 50 m.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Stellung der baulichen Anlagen durch die Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung im Plan (Blatt 2) festgesetzt.

6. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der im Plan (Blatt 2) dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind zu Gruppen zusammenzufassen und einheitlich zu gestalten.

6.2 Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Garagen und Carports in Gruppen zusammenzufassen und einheitlich zu gestalten.

6.3 Entlang der B 317 sind Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig in einem Abstand von 10 m ab der südlichen Grundstücksgrenze der B 317.

6.4 Zur Gestaltung der Garagen, Carports und Stellplätze siehe Örtliche Bauvorschriften.

7. NEBENANLAGEN § 14 BauNVO

7.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO handelt; ausgenommen sind Fahrradunterstände und umbaute Mülltonnen- oder Müllcontainerstandplätze.

7.2 Versorgungsanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zugelassen.

8. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhauseinheit) sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

9. MIT LEITUNGSRECHTEN (LR) BELASTETE FLÄCHEN § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Bebauungsplan wird ein Leitungsrecht für die Wasserversorgungsleitung westlich der geplanten Wohnbebauung sowie ein Leitungsrecht für den Bypass vom Gewerbekanal zur Wiese durch das Gewerbegebiet zugunsten der Gemeinde Steinen festgesetzt.
Die Leitungstrassen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze auf dem Bypass im Gewerbegebiet.
Die Zugänglichkeit der Leitungen muß jederzeit sichergestellt sein.

10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS § 9 (1) Nr. 26 BauGB

10.1 Das Baugelände liegt teilweise tiefer als die Straßenhöhe. Die temporären Straßenböschungen und die Böschung entlang dem Kanal sind auf den Privatgrundstücken zu dulden. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenhöhe aufzuschütten. Damit entfallen die Böschungen.

10.2 Zur Herstellung der Straßen- und Wegekörper sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Fundamente) erforderlich. Diese sind auf den Privatgrundstücken mit einer Breite bis zu 25 cm zu dulden.

11. FESTSETZUNGEN ÜBER DAS ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN § 9 (1) Nr. 25 BauGB

11.1 Entlang der öffentlichen Straßen sind Pflanzstandorte festgesetzt zum Anpflanzen von hochstämmigen, großkronigen, standortgerechten Laubbäumen. Die Pflanzstandorte können, soweit dies für Grundstückszufahrten oder aufgrund von Leitungen erforderlich ist, geringfügig bis zu 5 m verschoben werden.

11.2 Im Gewerbegebiet sind die KFZ-Stellplätze mit großkronigen Laubbäumen zu überstellen, mindestens ein Baum je 6 Stellplätze.

11.3 Im Gewerbegebiet sind die Gebäudefassaden, die über eine Länge von mehr als 10 m keine Fenster haben, mit Kletterpflanzen zu begrünen.

11.4 Entlang dem Gewerbekanal ist ein 5 m breiter Gewässerschutzstreifen festgesetzt, die vorhandene standortgerechte Vegetation ist zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen.
Innerhalb des Gewässerschutzstreifens sind bauliche Anlagen, Einfriedigungen und Versiegelungen unzulässig.

11.5 Im Plan (Blatt 2) sind zu erhaltende Bäume festgesetzt.
Sofern aufgrund der zulässigen Nutzung die Beseitigung erforderlich wird, ist eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Steinen, den 12.05.1998

Der Bürgermeister - Stellvertreter

GEMEINDE 4 STEINEN

Förch

(Förster)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan
„NEUTEICH"

der Gemeinde STEINEN
im Ortsteil HÖLLSTEIN

(Teiländerung der Bebauungspläne „Östliche Ortserweiterung" und „Haagmatt")

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA):

1.1.1 Die Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen mit einer Neigung von 30 bis 38 Grad.
Als Bedachungsmaterial sind nur Ziegel in Rottönen zulässig.
Solaranlagen sind in die Gesamtgestaltung der Dachflächen einzufügen.

1.1.2 Dachgaupen sind bis zu einer Breite von max. ½ der Gebäudelänge zulässig, bei Hausgruppen (Reihenhäusern) bezogen auf die gesamte Länge der Hausgruppe.
Das Dach der Gaupe darf erst im Abstand von mindestens 60 cm unter dem First ansetzen.
Die Dachgaupen müssen von der Giebelseite einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten
Die Dachgaupen sind je Gebäude einheitlich zu gestalten.
Für Dacheinschnitte gelten die gleichen Regeln sinngemäß wie für Dachgaupen.
Dacheinschnitte und Dachgaupen sind gleichzeitig auf einer Gebäudelängsseite unzulässig.

1.1.3 Die Belichtung von Räumen im 2. Dachgeschoß darf nur über die Giebelseiten erfolgen.

1.1.4 Gesamtgestaltung der Hausgruppe und Doppelhäuser
Die Hausgruppe und die Doppelhäuser müssen jeweils in Form und Gestaltung, insbesondere der Trauf- und Firsthöhe, Sockelhöhe, Dachneigung, Dachgesims sowie in der Art und Farbe des Dachdeckungsmaterials einheitlich gestaltet werden. Die Fassadenfarben sind aufeinander abzustimmen.

1.1.5 Garagen und Carports sind einheitlich zu gestalten. Sie sind mit Satteldächern zu versehen. Die Vorschriften unter Ziff. 1.1.4 gelten entsprechend.

1.2 GEWERBEGEBIET (GE) UND EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GEE):

1.2.1 Zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) sind reflektierende und glänzende Materialien unzulässig.
Grelle und phosphoreszierende Fassaden sind unzulässig.
Die Farbgestaltung der Gebäude ist mit der Gemeinde abzustimmen.

2. WERBEANLAGEN § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind auf und an den Dächern und in der Attikazone der Gebäude unzulässig.

Weitstrahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER STELLPLÄTZE § 74 (1) Nr. 3 LBO

3.1 Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.
Grundstücksflächen, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

3.2 Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
Im Allgemeinen Wohngebiet ist das Gelände zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Gebäudeflucht bis auf Straßenhöhe anzufüllen.
Der anfallende Erdaushub soll auf dem Grundstück wieder verwendet werden, soweit dies ohne massive Eingriffe in die Höhenentwicklung des Geländes möglich ist.
Auffüllungen und Abtragungen gegenüber dem bisherigen Gelände sind im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden Unterlagen zu belegen.

3.3 Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen ist auf ein zwingend erforderliches Maß zu begrenzen.

3.4 Garagenvorplätze und Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Material, z.B. als wassergebundene Decken oder mit Rasenpflaster, anzulegen.
Abstell- und Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen, sofern keine Gefährdung des Grundwasser zu befürchten ist.

4. EINFRIEDIGUNGEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

4.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind einfache Holzzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung.

4.2 Die Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 90 cm über Gehwegoberkante bzw. Straße zulässig.
Hecken sind 50 cm vom Straßenrand bzw. von den Gehwegen zurückzuversetzen (Pflanzstandorte). Zäune sind 50 cm von den Fahnbahnkanten zurückzuversetzen.

4.3 Hecken aus Koniferen sind unzulässig. Stacheldraht ist unzulässig.

4.4 Innerhalb des Gewässerschutzstreifens entlang dem Gewerbekanal sind Einfriedigungen unzulässig.

Genehmigt gemäß § 10 BauGB
10. Nov. 1998
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -

LANDRATSAMT LÖRRACH

Steinen, den 12.05.1998

Der Bürgermeister - Stellvertreter

GEMEINDE 4

Förch
(Förster)

In Kraft getreten am 25. Nov. 1998

Landratsamt Lörrach
– Baurechtsamt –

LANDRATSAMT LÖRRACH