

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "SÄGEMATT-WEST"

der Gemeinde STEINEN
im Ortsteil Höllstein

für das Gewann: Sägematt

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. IS. 2253) -- BauGB.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs- verordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) -- BauNVO.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 -- PlanzV 90.
4. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) -- LBO.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan besteht aus Teilbereichen mit unterschiedlichen planungsrechtlichen Festsetzungen:

- a) BEREICH "EINFACHER BEBAUUNGSPLAN"
gem. § 30 (2) BauGB

Hier ist nur festgesetzt:

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

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
gem. § 4 BauNVO bzw.
MISCHGEBIET
gem. § 6 BauNVO (MI)
siehe Eintragungen im Plan.

- b) BEREICH "QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN"
gem. § 30 (1) BauGB

Hier gelten alle nachfolgenden Vorschriften:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als:

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
gem. § 4 BauNVO

Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB und § 16 - 21 a BauNVO

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen durch Eintragung der max. zulässigen Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze im Plan.

3. BAUWEISE
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Bauweise ist gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
Im Plan sind Flächen festgesetzt, in denen nur Einzelhäuser (E) bzw. nur Doppelhäuser (D) oder Hausgruppen (H) zulässig sind.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO im Plan bestimmt.

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

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung im Plan festgesetzt.

6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
gem. § 9 (2) BauGB

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Gebäude darf nicht höher als 0,50 m über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe liegen.

7. NEBENANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

7.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
(vgl. Nr. 4)

7.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

8. GARAGEN UND STELLPLÄTZE
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der im Plan dafür festgesetzten Flächen zulässig.

9. VERKEHRSFLÄCHEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
siehe Einzeichnungen im Plan.
10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Entlang der öffentlichen Straße sind in der Mitte des Baugebietes 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. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
siehe Einzeichnungen im Plan.
12. WASSERFLÄCHEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
siehe Einzeichnungen im Plan.

Der quer durch das Baugebiet verlaufende Seitenarm des Wasserlaufes "Gießen" wird durch Auffüllung stillgelegt.
(Wasserrechtsverfahren ist abgeschlossen).

13. MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (GR, FR)
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Plan sind verschiedene Geh- und Fahrrechte zugunsten der Gemeinde Steinen bzw. der Anlieger eingetragen.
Im Bereich der entsprechenden Flächen darf keine Bebauung oder Bepflanzung vorgenommen werden. Die jederzeitige Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.
14. FLÄCHEN FÜR UNTERIRDISCHE STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und in einer Tiefe von bis zu ca. 0,45 m zu dulden.
(vgl. Darstellung in den Schnittzeichnungen zur Erschließungsplanung).
Evtl. erforderliche Randsteine oder andere Straßenabgrenzungen sind auf Privatgrundstücken ebenfalls zu dulden
15. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Straßenbeleuchtung sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken teilweise Lichtmasten in einem Abstand von ca. 0,35 m hinter der jeweiligen Grundstücksgrenze und mit einem unterirdischen Fundament von ca. 0,30 m Breite und ca. 0,90 m Tiefe geplant.
(vgl. die Darstellungen in der Erschließungsplanung).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 AUSSENWÄNDE

Vorbauten über mehrere Geschosse (z.B. Erker, Wiederkehr) sind grundsätzlich zulässig. Ihre Breite darf jedoch ein Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

1.2 DACHFORM, DACHNEIGUNG

siehe Eintragungen im Plan.

1.3 DACHGESTALTUNG

Dachgaupen sind als Schlepp- oder Satteldachgaupen bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Das Dach der Gaube darf oben im Abstand von mind. 60 cm unter dem First ansetzen.

Dachgaupen müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten.

1.4 GESAMTGESTALTUNG DER DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN

Die jeweiligen Doppelhaushälften bzw. die einzelnen Reihenhäuser einer Gruppe sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Traufhöhe, Sockelhöhe, Dachneigung, Firsthöhe, Dachgesimsausbildung, Gaupengestaltung sowie in der Art und Farbe des Dachdeckungsmaterials aufeinander abzustimmen.

1.5 OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER GEBÄUDE

Glänzende und stark reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Fassade und Dach, ausgenommen Fensterflächen) nicht zugelassen. Grelle Farben sind unzulässig.

2. GEBÄUDEHÖHE

gem. § 74 (1) Nr. 7 LBO

Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel gemessenen Straßenhöhe bis zur Traufe (Schnittpunkt Aussenwand - Dachhaut) höchstens betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	3,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m.

3. GARAGEN

gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

3.1 Bei Satteldach-Garagen ist die Neigung und die Dachdeckung an das Hauptgebäude anzupassen.

3.2 Benachbarte Grenzgaragen und Doppelgaragen sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.

4. EINFRIEDIGUNGEN gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

- 4.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung und Drahtgeflechte mit Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
- 4.2 Die Höhe der Einfriedigung darf max. 0,90 m über Gehweg- bzw. Randsteinoberkante oder eingeebnetem Gelände liegen.
- 4.3 Von der Grundstücksgrenze zur Straße hin sind die Einfriedigungen 0,50 m zurückzusetzen. Die Zwischenflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

5. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

- 5.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, abgesehen von den Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Zuwege, Terrassen und Abfallbehälter, zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Entlang dem Lauf des Gewerbekanales wird dringend eine lockere, dem Wohngebiet angepasste standortgerechte Bepflanzung empfohlen.
- 5.2 Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen muss auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.
- 5.3 Garagenvorplätze und Stellplätze sind als wassergebundene Decken, mit Rasenpflaster oder mit Platten befestigte Fahrspuren, anzulegen.
- 5.4 Der anfallende Erdaushub soll auf dem Grundstück wiederverwendet werden, soweit dies ohne massive Eingriffe in die Höhenentwicklung des Geländes möglich ist.

6. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

7. ANTENNEN gem. § 74 (1) Nr. 4 LBO

Für jedes Gebäude ist nur eine Antenne zulässig. Parabolantennen sind bis max. 0,65 m Durchmesser zulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE gem. § 9 (6) BauGB

1. FERNMELDEANLAGEN

Stellungnahmen der Deutschen Telekom AG vom 16.10.1996 und 24.03.1997

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, Ressort BZN 66, Im Entenbad 20, 79541 Lörrach, so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

2. KULTURDENKMALE

Stellungnahme Landesdenkmalamt vom 15.10.1996

Bei dem Anwesen Friedrichstr. 39/41, Flst.Nr. 140 (Meriansches Kosthaus, erb. 1846), handelt es sich um ein Kulturdenkmal.

Das Gebäude wurde daher im Plan entsprechend gekennzeichnet.

3. BODENFUNDE

Nach § 20 DSchG (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel: 0761/20712-0, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsgebiet zu Tage treten.

4. GRUNDWASSER, ABWASSERBESEITIGUNG, ATTLASTEN, ABFALLWIRTSCHAFT Stellungnahmen Amt für Wasserrecht und Bodenschutz vom 20.09.1996 und 11.04.1997

Das Landratsamt Lörrach weist auf folgendes hin:

GRUNDWASSER

Das o.g. Vorhaben liegt in der künftigen Wasserschutzzone IIIA der Trinkwasserfassungen "Wilde Brunnen" der Stadt Lörrach. Die Zone ist fachtechnisch bereits abgegrenzt, das Wasserrechtsverfahren jedoch noch nicht eingeleitet.

ABWASSERBESEITIGUNG

Die geordnete Abwasserbeseitigung (innere und äussere Erschließung) ist bis zur Bezugsfertigkeit der Gebäude betriebsbereit fertigzustellen. Hierbei ist darauf zu achten, dass keine Fremdwässer zugeleitet werden (Grundsatz der geordneten Abwasserbeseitigung, § 45 a WG).

Im privatem Bereich besteht die Möglichkeit der Versickerung von unverschmutzten Dachwässern.

Die Erschließung gem. § 30 BauGB, § 34 LBO ist nur gesichert, wenn evtl. erforderlich werdende Leitungsrechte eine dingliche Umsetzung nach Landesbauordnung oder bürgerlichem Recht erfahren.

Die weiterführenden Abwasserleitungen sind eigenverantwortlich auf ihre Leistungsfähigkeit zu überprüfen.

ATTLASTEN

Die Historische Erhebung ist noch nicht abgeschlossen. Vor einer Überbauung bzw. deren konkreter Planung sollte unbedingt mit dem Amt für Wasserrecht und Bodenschutz Kontakt aufgenommen werden, damit der aktuelle Kenntnisstand in die Maßnahme einfließen kann.

ABFALLWIRTSCHAFT

Zwecks Reduzierung der Aushubabfuhrten sollten die nachstehenden Grundsätze generell berücksichtigt werden:

1. Auf den Baustellen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

2. Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
3. Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.
4. Der bei dem Bauvorhaben anfallende Erdaushub ist, soweit möglich, auf dem Baugrundstück zu belassen und darauf wieder einzubauen (Gebot der Abfallvermeidung).
5. Eine Abfuhr von Erdaushub ist nur zulässig, wenn der Erdaushub nachweislich anderweitig verwertet wird.

5. STROMVERSORGUNG

Stellungnahmen KWR vom 02.10.1996 und 11.03.1997

Die Versorgung der projektierten Gebäude mit elektrischer Energie kann aus dem bereits bestehenden und dem noch im Zuge des geplanten Straßenausbaues zu verlegenden Kabelnetz erfolgen, wie aus dem Projektplan der KWR Zeichnungs-Nr. LÖ-9649 ersichtlich wird.

Bei der Bepflanzung mit Bäumen ist darauf zu achten, dass zu den bereits bestehenden Kabelleitungen ein entsprechender Sicherheitsabstand zum Wurzelwerk eingehalten wird.

Siehe auch Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS - LG 4) und DIN 18920.

Die mit den Erdarbeiten befaßten Firmen müssen vor Beginn der Grabarbeiten die entsprechenden Bestandspläne einsehen, damit Beeinträchtigungen oder Störungen und daraus resultierende Stromunterbrechungen im Netz zuverlässig verhindert werden können.

Steinen, den 13.05.1997

gem. Gemeinderatsbeschluss vom

Der Bürgermeister

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 15. Juli 97
Landratsamt Lörrach
– Baurechtsamt –



[Handwritten signature]

In Kraft getreten am 30. Juli 97
Landratsamt Lörrach
– Baurechtsamt –

