

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften in Steinen im Gebiet

„STUTZ III“

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 19.12.2000 (LBO), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000, jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Steinen die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Stutz III" gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 14.03.2006.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1) Zulässig sind für die Hauptgebäude Satteldächer, auch mit Unterformen wie Krüppelwalmausbildung oder asymmetrischer Aufteilung mit unterschiedlichen Neigungen der Dachhälften und Firstverlagerung zur Bergseite. Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil. Bei asymmetrischer Aufteilung der Dachhälften darf die Dachneigung für die hangseitige Dachhälfte auch unterschritten werden, muss aber mindestens 24° betragen.

1.2) Ausnahmen können durch die Gemeinde zugelassen werden, wenn sich die Dachfläche harmonisch in die Nachbarschaftsbebauung einfügt, das Ortsbild insgesamt aufgewertet wird, die Gebäudearchitektur nur über eine bestimmte Dachgestaltung zur Geltung kommt und mit der Dachgestaltung Bezug auf die Geländebeziehungen des Baugrundstücks genommen wird. In solchen Fällen kann auch ein Pult- oder Flachdach zugelassen werden, wenn die festgesetzte Firsthöhe insgesamt nicht überschritten wird.

1.2) Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen. Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist mit kleinteiligen, nicht glänzende (unglasierten) Ziegeln oder Dachsteinen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun oder grau vorzunehmen.

1.3) Dachgaupen sind als Schlepp- oder Satteldachgaupen bis zu einer Breite von zwei Dritteln der Gebäudelänge zulässig. Das Dach der Gaube darf oben einen Abstand von 60 cm zum First hin nicht unterschreiten. Dachgaupen müssen von der Giebelwand einen Abstand von mind. 0,80 m einhalten. Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Gaupen-Gestaltung vorzusehen.

1.4) An der Grenze zusammengebaute Gebäude (Doppelhäuser, Garagen) sind hinsichtlich Höhenlage, Bedachung, Baumaterialien und Fassadengestaltung so aufeinander abzustimmen, daß sie als einheitliches Gebäude erscheinen.

1.5) Die Ansichtshöhe der talseitigen Gebäudefassaden darf sich über maximal zwei Geschosse erstrecken.

2) EINFRIEDUNGEN (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für die Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder gilt:

2.1)	Maximale Höhe bei	
	Heckenpflanzung (linienhaft)	1,00 m
	Sträuchern (unregelmäßig)	1,20 m
	Holz- oder Metallzäunen	1,00 m
	Sockelmauern	0,30 m

2.2) Zulässig sind Einfriedungen als Bepflanzungen, Holz- oder Metallzäune (kein Stacheldraht), auch in Verbindung mit Sockelmauern. Wird ein Zaun auf eine Sockelmauer gesetzt, so ist die Gesamthöhe von höchstens 1,00 m einzuhalten.

2.3) Zur Einhaltung eines seitlichen Sicherheitsraumes sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen um mindestens 0,50 m hinter die Fahrbahnkante bzw. um mindestens 0,25 m hinter die Gehweghinterkante zurückzusetzen. Innerhalb dieser Sicherheitsstreifen sind Ausstattungen der öffentlichen Infrastruktur wie Straßenlampen, Verkehrszeichen oder Überflurhydranten zu dulden.

3) GRUNDSTÜCKE (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.1) Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, daß die Höhenlage der Grundstücke an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich anschließt. Die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen. Höhenunterschiede an Grundstücksgrenzen, die nicht an den öffentlichen Straßenraum anschließen, sind so abzuböschten oder zu terrassieren, daß der Höhenunterschied jeweils nicht mehr als 2,5 m beträgt. Böschungswinkel sind mit maximal 1:1,5 auszuführen.

Die Höhenlage der Grundstücke muß an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich anschließen.

3.2) Der auf den Grundstücken anfallende Erdaushub soll, soweit möglich, auf den Grundstücken wieder eingebaut werden. Ist dies auf einem Baugrundstück nicht möglich, so ist zunächst der Einbau auf einer anderen Fläche innerhalb des Plangebietes zu prüfen. Nur diejenigen Aushubmassen, die bezogen auf das Gesamtgebiet unter Berücksichtigung der festgesetzten Höhenentwicklung nicht verwendbar sind, dürfen außerhalb des Gebietes verbracht werden, wobei auch dann zunächst die Wiederverwendung an anderer Stelle vor der Deponierung zu prüfen ist.

3.3) 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 dauerhaft gewährleisten. (z.B. Schotterrasen, Mineralgemische oder auch die Pflasterung mit breiter Fugenbildung oder/und wasserdurchlässigem Material.)

4) Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht (§37 Abs.1 LBO):

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.

5) AUSSCHLUSS VON FREILEITUNGEN (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

6) 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 2,5 m³ pro 100 m² befestigte Dachfläche haben, welches gedrosselt an die Regenwasserableitung abgegeben wird.

Werden zusätzlich Hofflächen angeschlossen, so ist das erforderliche zusätzliche Volumen anhand des Versiegelungsgrades der Flächenbefestigung zu ermitteln und nachzuweisen.

§ 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 **22. März 2006**



König
König, Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „STUTZ III“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 14.03.2006

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der vor dem 24.06.2004 geltenden Fassung, in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) 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.

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im Plan durch die zulässige Traufhöhe und Firsthöhe (=Gebäudeoberkante) festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich. Gemessen wird jeweils im arithmetischen Mittel der beiden der Straße zugewandten Gebäudeeckpunkte. Für ein Grundstück ist ein Höhenbezugspunkt definiert, hier wird die Traufhöhe über dem Bezugspunkt (HBZ) festgelegt (siehe Planeintrag).

Die Ansichtshöhe der talseitigen Gebäudefassaden darf sich über maximal zwei Geschosse erstrecken.

2.3) Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 2 pro Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) festgesetzt.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STUTZ III“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 14.03.2006

3) BAUWEISE

Im Plangebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser gemäß Planeintrag.

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. Gebäudehauptrichtungen sind einzuhalten. Je nach Einbindung des Gebäudes in das Gelände sind Abweichungen bis 15° zulässig.

6) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

6.1) Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten.

6.2) Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig.

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

7) SCHUTZFLÄCHEN

Bei Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke von jeglicher Anlage, Einfriedung und Bepflanzung mit mehr als 0,80 m freizuhalten.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STUTZ III“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 14.03.2006

8) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

8.1) 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. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grünflächen werden hierauf angerechnet.

8.2) Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 400 m² nicht überbaubare Grünfläche mindestens je 1 standortgerechter Baum und 3 Sträucher zu pflanzen.

8.3) Auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flst. Nr. 935 wird die bereits durchgeführte Pflanzung von ca. 12 Streuobstbäumen sowie die extensive Pflege der Fläche, 2 – schürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes oder extensiver Beweidung, auf einer Fläche von ca. 0,4 ha festgesetzt (siehe Lageplan). Die Fläche ist über den Zeitraum von 20 Jahren als Streuobstwiese zu sichern und zu erhalten. Abgängige Bäume sind mit standortgerechten Obstbaumhochstämmen nachzupflanzen.

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

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

10) ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG werden die außerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen „Ergänzung und langfristige Pflege einer Streuobstwiese“ auf dem Flst.Nr. 953 Gemarkung Steinen einschließlich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Maßnahmen den als Wohngebiet festgesetzten Flächen zugeordnet. Die durch die Kompensationsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entstehenden Kosten werden auf das Plangebiet umgelegt.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STUTZ III“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 14.03.2006

II NACHRICHTLICHE HINWEISE

Abwasserbeseitigung

Das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, weist darauf hin, dass folgende Punkte zu berücksichtigen sind:

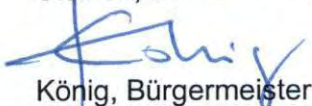
- „Die geordnete Abwasserbeseitigung der bestehenden Gebäude ist sicherzustellen.
- Die Neubebauungen bzw. Umnutzungen sind rechtzeitig vor Bezugsfertigkeit gemäß DIN EN 1610 an die bestehende öffentliche Kanalisation anzuschließen.
- Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig
- Stellplätze bzw. „Nichtgrünflächen“ sind wasserdurchlässig zu gestalten, sofern der Untergrund unbelastet ist.
- Vor Anschluss an das örtliche Leitungsnetz in der Waldstraße ist sicher zu stellen, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit der weiterführenden Kanäle gesichert ist.“

Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, weist darauf hin, dass sich das Plangebiet in der weiteren Schutzzone der Trinkwasserbrunnen „Wilde Brunnen“ I-III der Stadt Lörrach befindet. Nach der sich im Entwurf befindenden Rechtsverordnung seien verboten:

- „Bau und Betrieb von Abwasserkanälen und –leitungen. Ausgenommen sind Anlagen mit erhöhten Anforderungen an Bauausführung und Dichtigkeitsprüfung. Für die Schmutzwasserleitung ist deshalb Rohrleitungsmaterial aus PE oder PP geschweißt zu verwenden. Alternativ sind auch wandverstärkte PVC-Rohre mit fest integrierten Dichtelement möglich. Die Verlegung hat durch eine befähigte Firma mit Tiefbauerfahrung entsprechend DIN 1610 zu erfolgen. Das Prüfprotokoll der Dichtigkeitsprüfung ist dem Landratsamt Lörrach unaufgefordert zuzusenden. Erdverlegte Leitungen außerhalb von Gebäuden sind wiederkehrend alle 10 Jahre auf Dichtigkeit zu prüfen.
- Das Verwenden von Straßenaufbruch und Bauschutt im Straßenbau, wenn die Umweltverträglichkeit des aufbereiteten Materials nicht nachgewiesen ist.“

Steinen, den 22. März 2006


König, Bürgermeister

