

GEMEINDE STEINEN

**Erste Änderung des Bebauungsplans
„Alte Weberei“**

Offenlage

23. Mai 2019 bis 24. Juni 2019



STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Steinen

Erste Änderung des Bebauungsplans

„Alte Weberei“

Als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Satzung

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 1 ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO), § 74 der Landesbauordnung (LBO BW) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO BW) hat die Gemeinde Steinen die erste Änderung des Bebauungsplans

„Alte Weberei“

am xx.xx.2019 jeweils als Satzung beschlossen.

§ 1

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

§ 3

Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

1. den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Planteil M 1 : 500) vom 25.04.2019 sowie
2. den Textlichen Festsetzungen vom 25.04.2019.

Der Satzung beigelegt ist:

1. eine Begründung vom 25.04.2019.

§ 4

Änderung der bisher rechtskräftigen Satzung

Mit Rechtskraft der hier vorliegenden Satzung der ersten Änderung des Bebauungsplans „Alte Weberei“, wird die überlagerte Teilfläche des Bebauungsplans „Alte Weberei“ mit Rechtskraft vom 18.04.2018 geändert.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

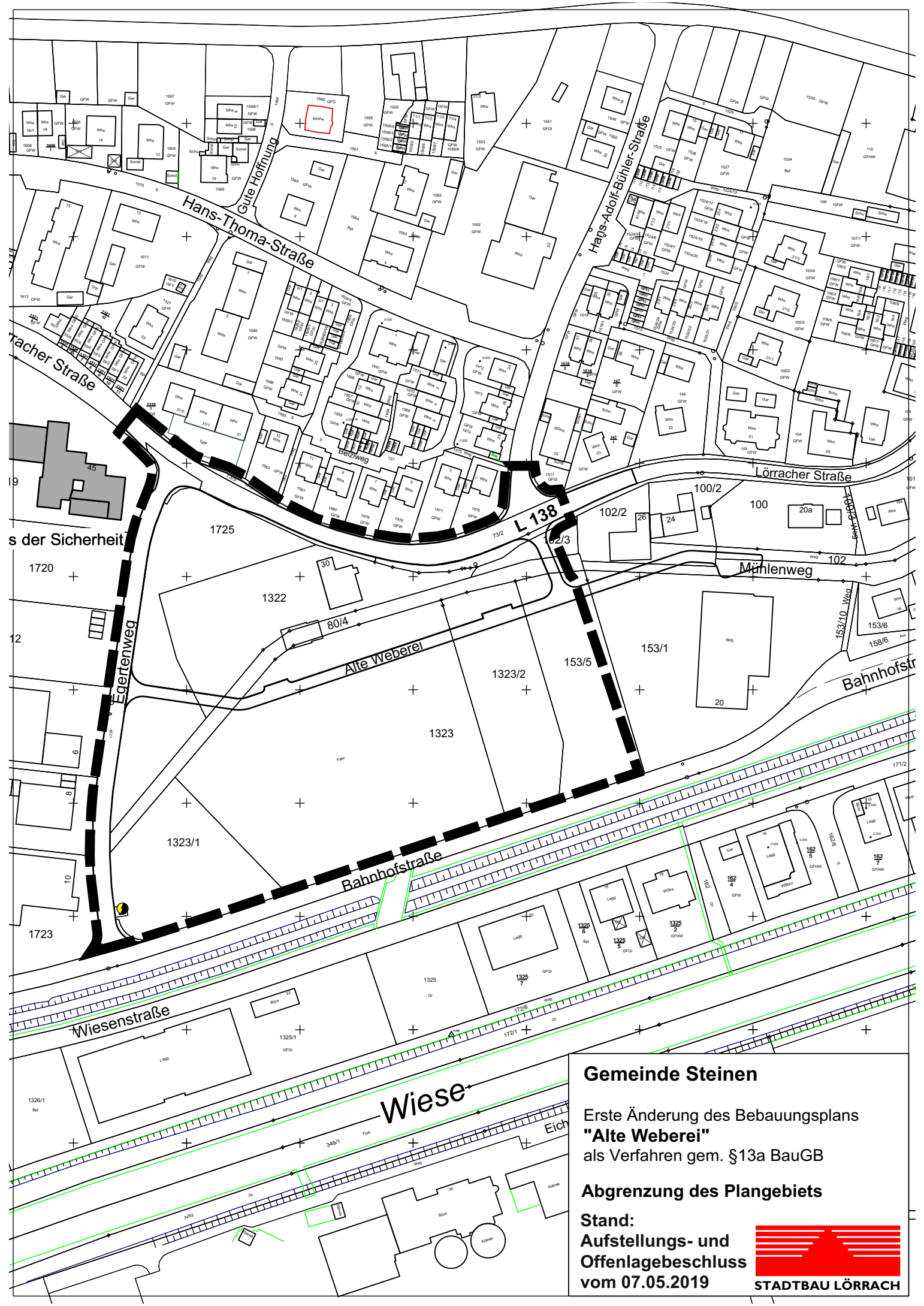
§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO in Kraft.

Steinen, den2019

Braun
Bürgermeister



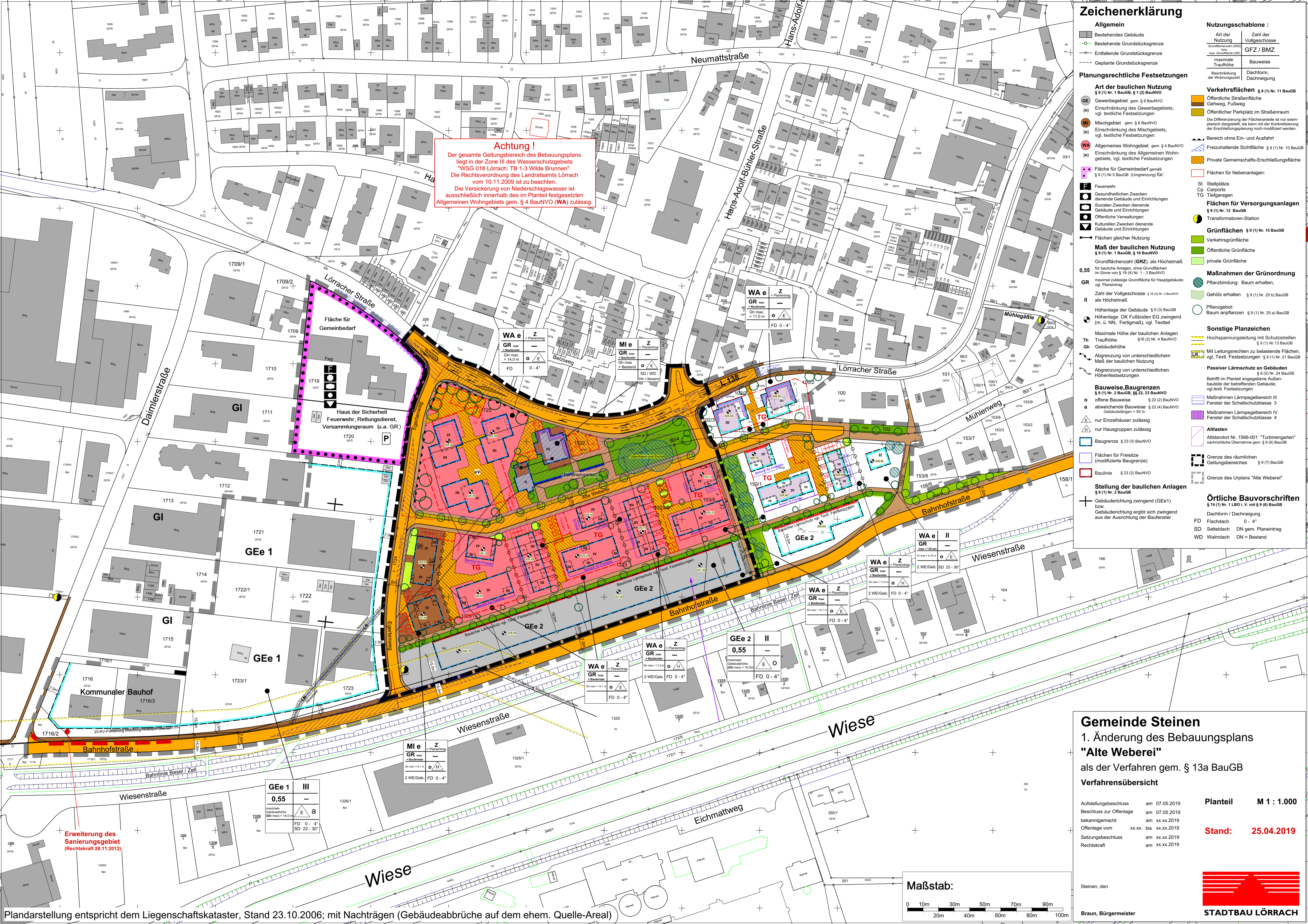
Gemeinde Steinen

Erste Änderung des Bebauungsplans
"Alte Weberei"
 als Verfahren gem. §13a BauGB

Abgrenzung des Plangebiets

Stand:
**Aufstellungs- und
 Offenlagebeschluss
 vom 07.05.2019**





Achtung!
 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets "WSC 018 Lörrach; TB 1-3 Wilde Brunnen". Die Rechtsverordnung des Landratsamts Lörrach vom 10.11.2009 ist zu beachten.
 Die Versickerung von Niederschlagswasser ist ausschließlich innerhalb des Planstils festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO (WA) zulässig.

Zeichenerklärung

Allgemein

- Bestehendes Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Entfallende Grundstücksgrenze
- Gepannte Grundstücksgrenze

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO

- GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- (e) Einschränkung des Gewerbegebiets, vgl. textliche Festsetzungen
- MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- (e) Einschränkung des Mischgebiets, vgl. textliche Festsetzungen
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- (e) Einschränkung des Allgemeinen Wohngebiets, vgl. textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,55 für bauliche Anlagen, ohne Grundflächen im Sinne von § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude; vgl. Planantrag

GR

- II Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauNVO
- Höhenlage OK Fußboden EG zwingend (m. u. NN, Fertigmaß), vgl. Textteil
- Maximale Höhe der baulichen Anlagen
- Traufhöhe § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
- Gebäudehöhe
- Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
- Abgrenzung von unterschiedlichen Höhenfestsetzungen

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO Gebäudehöhen > 50 m
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Flächen für Freizeite (modifizierte Baugrenze)
- Baulinie § 23 (2) BauNVO

Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Gebäuderichtung zwingend (GEe1) bzw. Gebäuderichtung ergibt sich zwingend aus der Ausrichtung der Baufenster

Nutzungsschablone:

| Art der Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|--|------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) max. Grundfläche (GR) | GFZ / BMZ |
| maximale Traufhöhe | Bauweise |
| Beschreibung der Wohnungszahl | Dachform, Dachneigung |

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Straßenfläche Gehweg, Fußweg
- Öffentlicher Parkplatz im Straßenraum
- Die Differenzierung der Flächenanteile ist nur exemplarisch dargestellt; sie kann mit der Konkretisierung der Erschließungsplanung noch modifiziert werden.
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Freizuhaltende Sichtfläche § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Private Gemeinschafts-Erschließungsfläche
- Flächen für Nebenanlagen:

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB

- Transformator-Station

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Verkehrsgrünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche

Maßnahmen der Grünordnung

- Pflanzbindung: Baum erhalten
- Gehölz erhalten § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB
- Pflanzgebot: Baum anpflanzen § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Sonstige Planzeichen

- Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen § 9 (1) Nr. 13 BauGB
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, vgl. Textl. Festsetzungen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Passiver Lärmschutz an Gebäuden § 9 (5) Nr. 24 BauGB

- Betrifft im Planstils angegebene Außenbauteile der betreffenden Gebäude, vgl. textl. Festsetzungen
- Maßnahmen Lärmempfindlichkeit III Fenster der Schallschutzklasse 3
- Maßnahmen Lärmempfindlichkeit IV Fenster der Schallschutzklasse 4

Altlasten

- Altstandort Nr. 1566-001 "Turbinengarten" nachträgliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Grenze des Ursplans "Alte Weberei"

Örtliche Bauvorschriften § 74 (1) Nr. 1 LBO i. V. mit § 9 (6) BauGB

- Dachform / Dachneigung
- FD Flachdach 0 - 4°
- SD Satteldach DN gem. Planeintrag
- WD Walmdach DN = Bestand

Gemeinde Steinen

1. Änderung des Bebauungsplans "Alte Weberei" als der Verfahren gem. § 13a BauGB

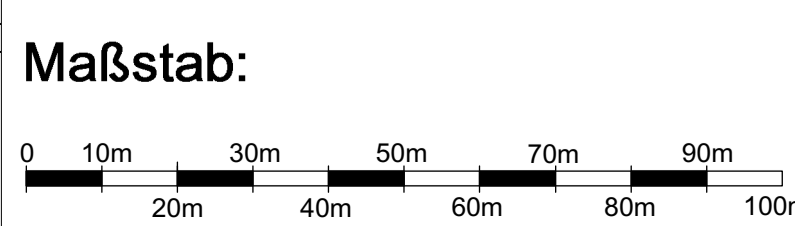
Verfahrensübersicht

| | | | |
|-------------------------|-----------------------|----------|-------------|
| Aufstellungsbeschluss | am 07.05.2019 | Planteil | M 1 : 1.000 |
| Beschluss zur Offenlage | am 07.05.2019 | | |
| bekanntgemacht | am xx.xx.2019 | Stand: | 25.04.2019 |
| Offenlage vom | xx.xx. bis xx.xx.2019 | | |
| Satzungsbeschluss | am xx.xx.2019 | | |
| Rechtskraft | am xx.xx.2019 | | |

Steinen, den

Braun, Bürgermeister

STADTBAU LÖRRACH



Erweiterung des Sanierungsgebiet (Rechtskraft 28.11.2012)

GEe 1 III
 0,55
 max. Grundflächenzahl (GRZ) max = 14,0 m
 FD 0 - 4°
 SD 22 - 30°

MI e Z
 GR max = 14,0 m
 Gh max = 14,1 m
 2 WE/Geb. FD 0 - 4°

WA e Z
 GR max = 14,0 m
 Gh max = 14,1 m
 2 WE/Geb. FD 0 - 4°

WA e Z
 GR max = 14,0 m
 Gh max = 14,1 m
 2 WE/Geb. FD 0 - 4°

GEe 2 II
 0,55
 max. Grundflächenzahl (GRZ) max = 10,0 m
 FD 0 - 4°

WA e Z
 GR max = 14,0 m
 Gh max = 14,1 m
 2 WE/Geb. FD 0 - 4°

WA e Z
 GR max = 14,0 m
 Gh max = 14,1 m
 2 WE/Geb. SD 22 - 30°

WA e II
 GR max = 14,0 m
 Gh max = 14,1 m
 2 WE/Geb. SD 22 - 30°

WA e Z
 GR max = 14,0 m
 Gh max = 14,1 m
 FD 0 - 4°

MI e Z
 GR max = 14,0 m
 Gh max = 14,1 m
 SD / WD DN = Bestand

WA e Z
 GR max = 14,0 m
 Gh max = 14,1 m
 FD 0 - 4°

Gemeinde Steinen

Erste Änderung des Bebauungsplans

„Alte Weberei“

als Änderung gem. § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

– Ergänzungen gegenüber dem Urplan wurden **gelb hervorgehoben** –

Folgende Festsetzungen werden geändert:

I.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde als Höchstwert aus dem Wettbewerb bzw. dem Rahmenplan übernommen. Innerhalb der Baufenster wurden Zonierungen mit unterschiedlichen Höchstwerten vorgenommen.

Bei den Gebäuden südlich der geplanten neuen Erschließungsstraße können auf der Ebene der jeweils höherliegenden Geschosse Abweichungen von bis zu 10 % von den im Planteil gebildeten Zonierungen zugelassen werden, sofern eine Mindestdiefe der Rücksprünge von **2,0 Metern** (bislang: 2,5 Metern bei MFH sowie 2,0 Metern bei Reihenhäusern) gewährleistet bleibt.

I.4 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

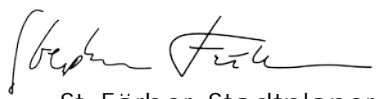
Balkone dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 3,00 Metern überschreiten.

Ausnahmsweise kann zur Gliederung längerer Gebäudefronten ein abschnittsweises Zurückbleiben hinter der Baulinie um bis zu 1,5 m zugelassen werden. Das gilt im GEe 2 generell und im WA dann, wenn die Gebäude mit den zugehörigen Nebenanlagen sich in die Bauflucht entlang der neuen Erschließungsstraße einordnen.

Die Baulinie darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Lichtschächte, Erschließungsanlagen und Vordächer überschritten werden; nicht jedoch durch größere Bauteile wie z.B. Balkone.

STADTBAU LÖRRACH

Steinen, den __.__.2019



St. Färber, Stadtplaner

Braun,
Bürgermeister

Gemeinde Steinen

Erste Änderung des Bebauungsplans

„Alte Weberei“

als Änderung gem. § 13a BauGB

Begründung

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1. Anlass für die Änderung / Verfahren

Der Bebauungsplan „Alte Weberei“ mit Rechtskraft vom 18.04.2018 setzt den städtebaulichen Entwurf eines vorangegangenen städtebaulichen Wettbewerbs in Planungsrecht um. Nach Rechtskraft des Plans wurde eine Konzeptvergabe durchgeführt. Die eingereichten Planungen machten deutlich, dass einige der direkt aus dem städtebaulichen Entwurf in den Rechtsplan überführten Festsetzungen ein zu enges Korsett bilden, um die Nutzungen dort im vorgesehenen Umfang unterbringen zu können.

Die Gemeinde hat sich daher dazu entschlossen, in einigen Bereichen Änderungen vorzunehmen. Hierdurch können teilweise mehr Wohneinheiten untergebracht werden, außerdem wird die Vermarktbarkeit einiger Flächen verbessert.

Da die Rahmenbedingungen erfüllt sind (die Summe der überbaubaren Grundflächen liegt mit rd. 8.900 m² deutlich unter 20.000 m²), erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB. Auf eine Umweltprüfung wird daher verzichtet.

Im Planteil werden die unveränderten Teile des Bebauungsplans „Alte Weberei“ weiterhin nachrichtlich dargestellt, um den Plan insgesamt lesbar zu halten.

1.2. Größe, Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Änderungsbereich innerhalb des Bebauungsplans „Alte Weberei“ umfasst rund 3,43 ha und liegt westlich des Turbinengartens zwischen dem Egertenweg und der Lörracher Straße.

2. ÄNDERUNGEN

2.1. Zahl der Vollgeschosse

Im Rahmen der Zulässigkeit der Vollgeschosse wurden auch Regelungen zum Umfang von Rücksprüngen getroffen. Diese differenzierten bislang zwischen Reihenhaus und Mehrfamilienhaus. Die Festsetzung für beide Gebäudetypen wird vereinheitlicht, um eine einheitliche Regelung zu erhalten. Trotz der Reduktion des Rücksprungs von mindestens 2,5 auf nun 2,0 Meter verbleibt eine ausreichend raumwirksame Gebäudekante.

2.2. Baufenster

Die Baufenster werden in den verschiedenen Bereichen geringfügig verschoben und teilweise leicht vergrößert; die Grundzüge des städtebaulichen Rahmenplans bleiben bestehen. Im Bereich der beiden Bestandsgebäude sind ebenfalls Anpassungen erforderlich, da Anbauten vorgesehen sind, um die vorgesehenen Nutzungen in den Baukörpern unterzubringen. Die Anbauten sollen sich in Form und Material von den historischen Gebäuden klar absetzen. Im Bereich der Neubauten ergeben sich Verschiebungen im kleineren Ausmaß, um insbesondere eine ausreichende Stellplatztiefe zu ermöglichen.

Um innerhalb der Baufenster mehr Wohnflächen ausweisen zu können ohne die Kubatur allzu stark zu verändern, wird neu festgesetzt, dass Balkone die Baugrenzen mit einer Tiefe bis zu 3,0 Metern überragen dürfen.

2.3. Höhenlage der Gebäude

Für einige Baufenster ergeben sich Anpassungen bei der Höhenlage des Erdgeschosses (Fertighöhe).

2.4. Höhenentwicklung

Die im nördlichen Bereich bislang detailliert festgesetzten Gebäudeeinschnitte mit zwei Geschossen entfallen. Zur einfacheren Gliederung der Kubaturen werden nur jeweils drei- und viergeschossige Gebäudeteile festgesetzt.

Im südlichen Bereich werden die Gebäudeeinschnitte der Mehrfamilienhäuser zur besseren Einpassung der Grundrisse stellenweise verschoben – die städtebauliche Grundform bleibt bestehen. Die Abfolge der beiden Reihenhaus-Anlagen wird zu einem regelmäßigen Muster aus Vor- und Rücksprüngen verschoben.

2.5. Nebenanlagen

Die Anordnung der Nebenanlagen wird teilweise verändert, um den Wünschen der Nutzer Rechnung zu tragen bzw. die Tiefgaragen auf eine angemessene Größe anzupassen. In Teilen des Gebietes wird die Zweckbestimmung „Stellplatz“ durch „Carport“ ersetzt. In diesen Bereichen sind sowohl Carports als auch (weniger raumgreifende) Stellplätze zulässig. Garagen sind dort nicht zulässig.

Im mehreren Bereichen sind zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze sowie weiterer Nebenanlagen wie Fahrradstellplätzen in den Untergeschossen zusätzlich Flächen nötig, sodass die Umgrenzungslinie für Tiefgaragen teilweise verschoben wird. In einigen Bereichen sind bisher nicht vorgesehene oberirdische Stellplätze geplant. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen wurden verbreitert.

Zum Anschluss der zusätzlichen oberirdischen Stellplätze im Norden wird die zeichnerische Festsetzung „Bereich ohne Aus- und Einfahrt“ stellenweise aufgehoben, sodass eine Zufahrt vom Egertenweg möglich ist, ohne dass diese den Verkehr an der Einmündung in die Lörracher Straße stört.

2.6. Weiteres

Stellenweise werden zur Erschließung von Flächen bzw. Schaffung von Rettungswegen Pflanzgebote verschoben.

Die übrigen textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert.

3. UMWELTBELANGE

Die Änderungen haben eine geringfügig größere Gebäudekubatur sowie eine größere unterbaute Fläche zur Folge. Da der Bereich früher industriell genutzt wurde (und bis vor kurzem eine Altlastensanierung stattfand), sind die Auswirkungen der Änderung als geringfügig zu bewerten, auch Konflikte mit Artenschutzbelangen können daher ausgeschlossen werden.

Das ursprüngliche Planverfahren wurde ebenfalls als Verfahren der Innenentwicklung gem. §13a BauGB durchgeführt. Entsprechend wurde dort keine Eingriffs-/Ausgleichbilanz aufgestellt, sodass auch im Rahmen der Planänderung keine Eingriffs-/Ausgleichbilanz aufzustellen ist.

4. VERKEHR

Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Verkehrsmenge. Die Zufahrt für die oberirdischen Stellplätze am Egertenweg liegt rund 25 Meter von der Einmündung in die Lörracher Straße entfernt. Da der Parkplatz nur 19 Stellplätze umfasst ist davon auszugehen, dass nur wenige Ein- und Ausfahrten stattfinden.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

5.1. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

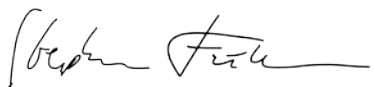
Wird ergänzt.

5.2. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Wird ergänzt.

STADTBAU LÖRRACH

Steinen, den __.__.2019


St. Färber, Stadtplaner

Braun,
Bürgermeister