



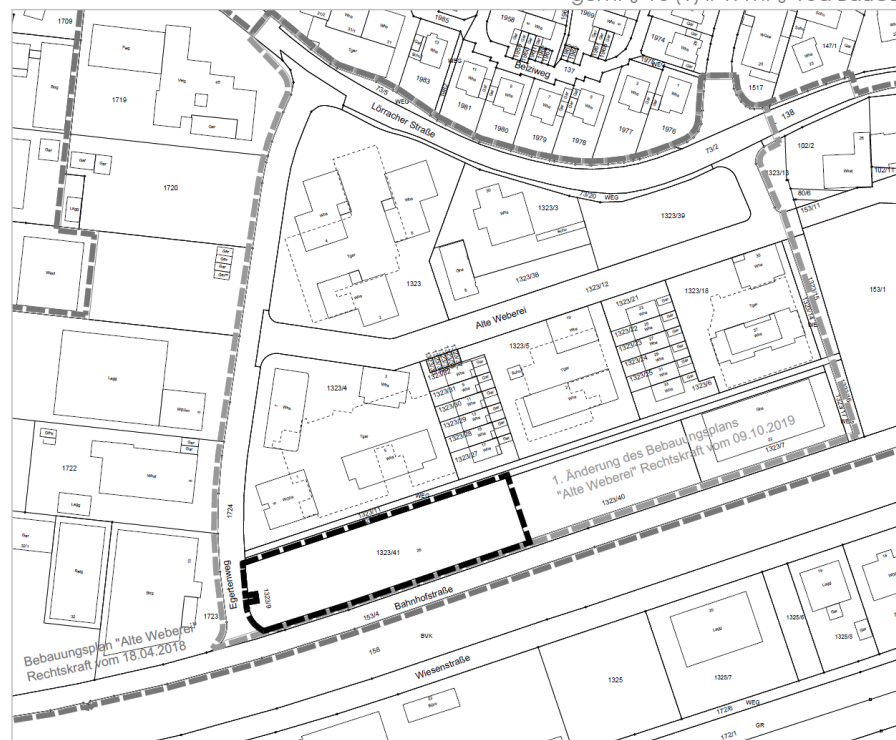
2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Alte Weberei“

Satzungen
Planzeichnung
Begründung
Schalltechnische Untersuchung

Stand: 22.07.2025

Fassung: Satzung

gem. § 10 (1) i. V. m. § 13a BauGB



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

SATZUNGEN DER GEMEINDE STEINEN

über

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplans „Alte Weberei“ und**
- b) die Änderung der örtlichen zum Bebauungsplan „Alte Weberei“.**

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat am 22.07.2025

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplans „Alte Weberei“ und
- b) die 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Alte Weberei“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als jeweils eigenständige Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

die 2. Änderung des Bebauungsplans „Alte Weberei“ und

die Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Alte Weberei“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der 2. Änderung (Deckblatt vom 22.07.2025 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Weberei“ in der Fassung der 1. Änderung vom 09.10.2019 wird durch das Deckblatt der 2. Änderung in einem Teilbereich überlagert.

§ 2

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan „Alte Weberei“ der Gemeinde Steinen, vom 18.04.2018 (Datum der Rechtskraft), in der Fassung der 1. Änderung vom 09.10.2019 (Datum der Rechtskraft).

§ 3

Inhalt der Änderung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen (zeichnerischer Teil) werden für den Änderungsbereich durch ein Deckblatt geändert.

Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) in ein eingeschränktes Mischgebiet (MIE).

Die planungsrechtlichen Festsetzungen (textlicher Teil) werden für den Änderungsbereich wie folgt unter den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Ziffer 1.8 und der Ziffer I.11 geändert:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1. Art der baulichen Nutzung / zulässige Nutzungen

1.8 Ver- und Entsorgungsleitungen / Flächen für Leitungsrechte

gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- ~~Im Bereich der 20 kV Hochspannungs-Freileitung an der Bahnhofstraße ist die Unterbauhöhe innerhalb der im Plan festgesetzten Schutzstreifen beschränkt. Im Einzelfall ist eine Abstimmung mit der Energiedienst Netz GmbH, Rheinfelden erforderlich.~~

I.11 Lärmschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

11.1 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor den Straßen-, und Schienenverkehrsimmissionen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$	
Mit:	
L_a	Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches
Mindestens einzuhalten sind:	
$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung vom 12.02.2025

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 Tabelle 7

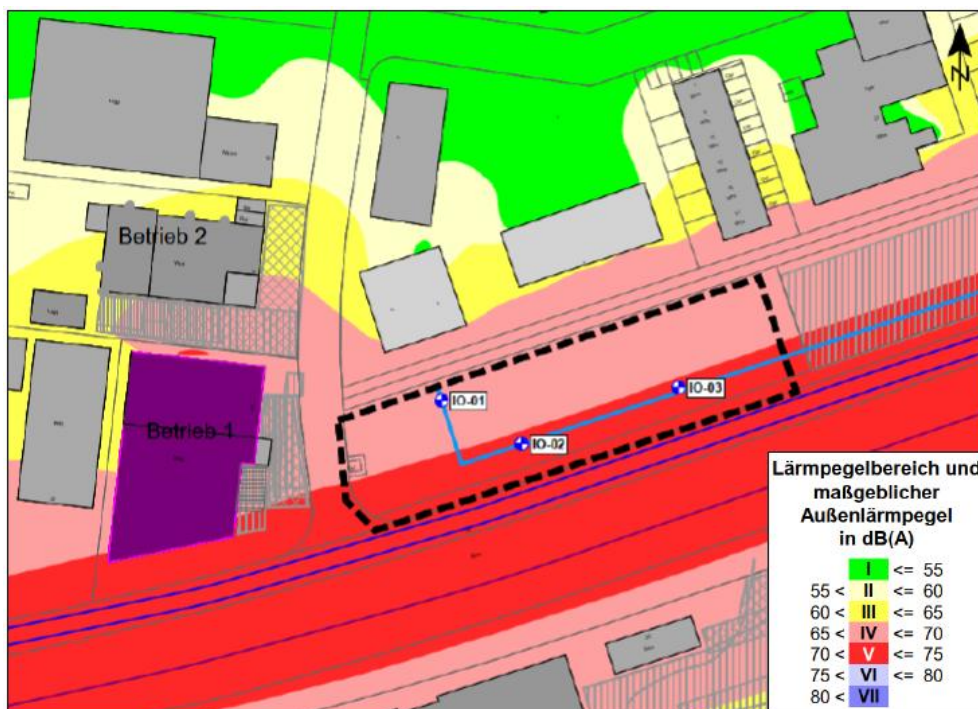
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung vom 12.02.2025

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den festgesetzten Lärmpegelbereichen liegen zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.



Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung vom 12.02.2025

Abbildung – festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, Rechenhöhe 11 m über Gelände

11.2 Lüftungseinrichtungen

Für die Gebäude/Fassaden im gesamten Plangebiet sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

11.3 Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor dem Gewerbe- und Verkehrslärm sind für die Gebäude/Fassaden im gesamten Plangebiet Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Seite/zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen zulässig. Mögliche Maßnahmen sind u.a. verglaste Balkone/Loggien, Wintergärten oder abschirmende Elemente.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im jeweiligen Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel des Gesamtlärms am Tag von maximal 62 dB(A) vorliegt (z.B. aufgrund einer Abschirmung durch die Gebäudekante), kann auf weitere Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des entsprechenden Außenwohnbereichs verzichtet werden.

§ 4

Bestandteile der Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans besteht aus:

- | | |
|---|----------------|
| a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, M 1:1.000 (Deckblatt) | vom 22.07.2025 |
| b) den in § 3 geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen | vom 22.07.2025 |

Beigefügt sind

- | | |
|---|----------------|
| a) die gemeinsame Begründung | vom 22.07.2025 |
| b) die Schalltechnische Untersuchung (Büro Heine + Jud) | vom 13.05.2025 |

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 (4) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 6

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit dem Inkrafttreten der 2. Änderung „Alte Weberei“ wird der Bebauungsplan „Alte Weberei“ in der Fassung der 1. Änderung vom 09.10.2019 (Datum der Rechtskraft) im Änderungsbereich überlagert und ersetzt.

Steinen, den 22.07.2025

Bürgermeister
Gunther Braun

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Steinen übereinstimmen.

Steinen, den

Bürgermeister
Gunther Braun

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Steinen, den

Bürgermeister
Gunther Braun