



GEMEINDE STEINEN



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hutmatt II“

Bebauungsplanverfahren
gemäß § 2 BauGB

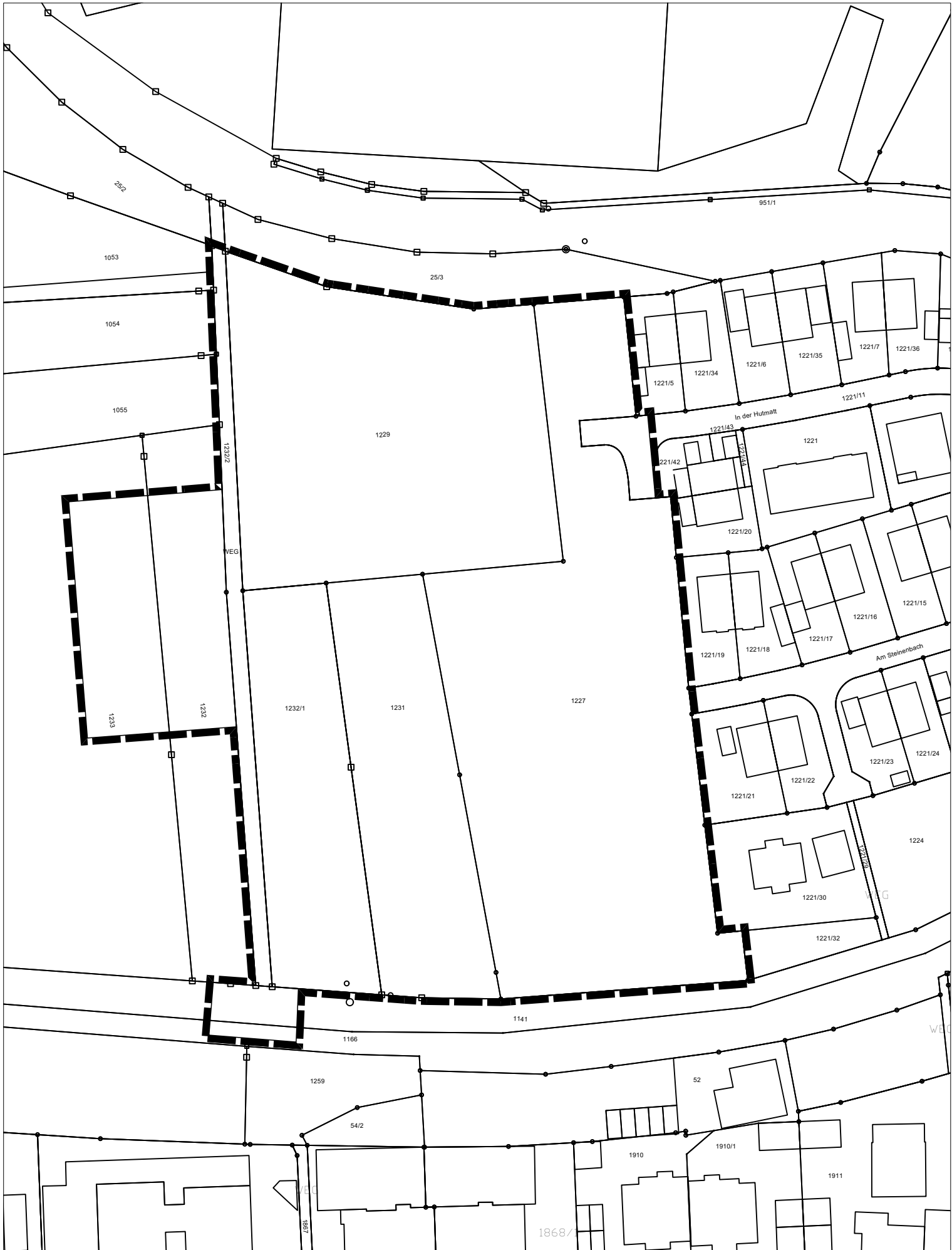
Unterlagen zum erneuten Aufstellungsbeschluss und
Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung am 27.02.2024

Stand: 15.02.2024

Lörracher Stadtbau-GmbH
Schillerstraße 4, 79540 Lörrach
Telefon: 07621/1519-90
mail@stadtbau-loerrach.de
www.stadtbau-loerrach.de



STADTBAU LÖRRACH



Gemeinde Steinen
 Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

"Hutmatt II"
 Abgrenzungslageplan



Plangrundlage 08/2018 | System: UTM

Planteil
 Maßstab
 Format
 Datum
 Gez.
 Kataster vom
 Koordinatensystem:

1:1000
 A4
 15.02.2024
 De
 ETRS89/UTM



Gemeinde Steinen

Landkreis Lörrach

Satzungen

über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften

„Hutmatt II“

im Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Steinen den Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

„Hutmatt II“

am _____ jeweils als Satzung beschlossen:

§ 1

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
3. **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).
5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).
6. **Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344).

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Hutmatt II“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil.

§ 3

Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

- dem zeichnerischen Teil im Maßstab M 1:500 vom 15.02.2024
- den Textlichen Festsetzungen vom 15.02.2024

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M 1:500 vom 15.02.2024
- den Örtlichen Bauvorschriften in Textform vom 15.02.2024

Beigefügt sind:

1. eine Begründung, vom 15.02.2024
die sich sowohl auf den Bebauungsplan als
auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. v. § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

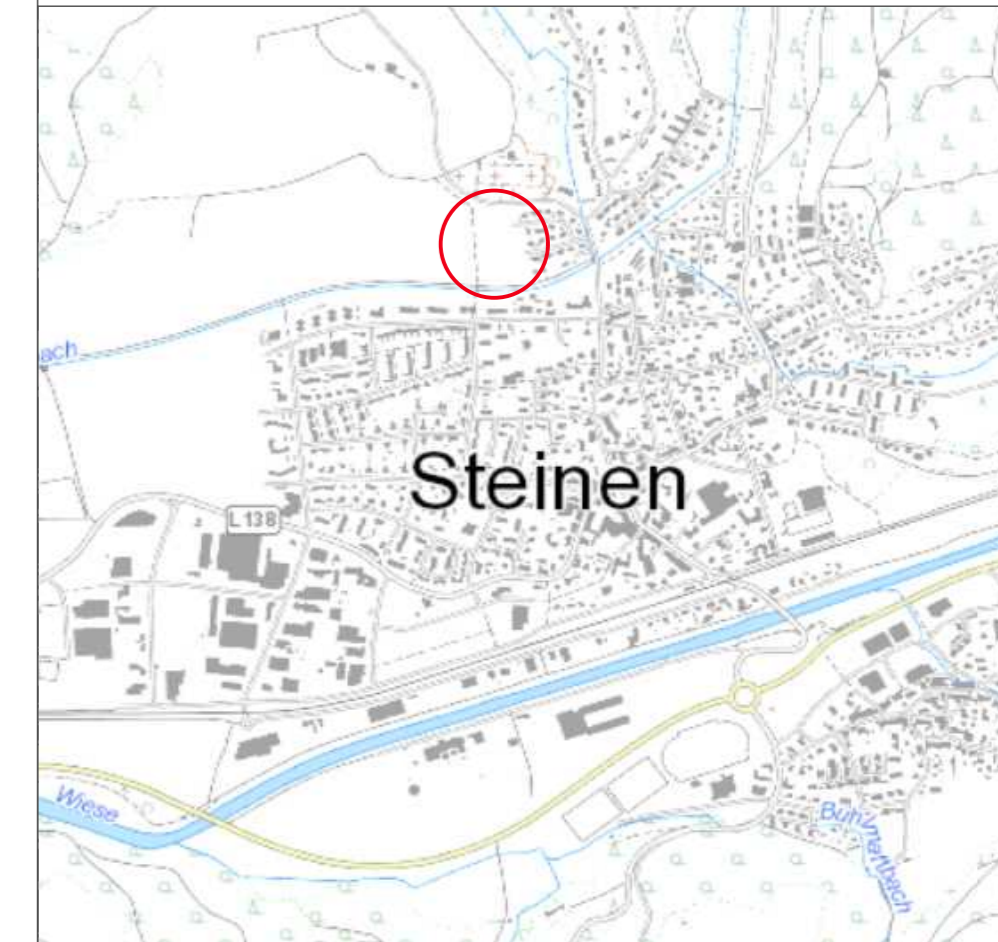
Gemeinde Steinen, _____

Gunther Braun, Bürgermeister

Gemeinde Steinen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

"Hutmatt II"



VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss	am ____
Offenlagebeschluss	am ____
Bekanntmachung	am ____
Formelle Beteiligung	vom ____ bis ____
Satzungsbeschluss	am ____
Bekanntmachung	am ____

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

IV Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß

HbA Maximale Höhe baulicher Anlagen

OK RFB EG Höhenlage des Erdgeschosses Oberkante Rohfußboden Bezug Meter ü. NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfäche bes. Zweckbestimmung:
- privater Weg
- Erweiterungsstraße

Verkehrsfäche bes. Zweckbestimmung:
Geh- und Radweg

Verkehrsfäche bes. Zweckbestimmung:
Parkplatz

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen bes. Zweckbestimmung:
- Parkanlage (Grünfläche am Steinenbach)

Öffentliche Grünflächen bes. Zweckbestimmung:
Spielplatz

Öffentliche Grünflächen bes. Zweckbestimmung:
Bolzplatz

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Regenwasser (RW)- Kanalisation

Katastergrundlage

Bestehendes Gebäude

Bestehende Flurstücksgrenze und Grenzpunkt

Geplante Grundstücksgrenze

174 Flurstücksnummer

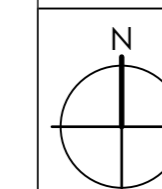
Whs Wohnhaus

Gar Garage

Wirtg Wirtschaftsgebäude

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	max. Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl	max. Höhe baulicher Anlagen
Höhenlage Oberkante Rohfußboden	Bauweise
Dachform	Dachneigung



Planenteil
Maßstab 1:500
Format A2
Datum 15.02.2024
Gez. De
Kataster vom 09.01.2020
Koordinatensystem: ETRS89/UTM



Gemeinde Steinen

Landkreis Lörrach

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Hutmatt II“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet „WA 1-3“

§ 4 BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind

§ 1 Abs. 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung.

Nicht zulässig sind

§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§§ 17 und 19 BauNVO

Die maximal zulässige GRZ wird in WA auf 0,4 festgesetzt. Diese kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen, Tiefgaragen und versiegelte Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50%, bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)

§ 20 BauNVO

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse

- im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird auf IV (vier) festgesetzt.
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 wird auf III (drei) festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (HBA)

(§ 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HBA) beträgt

- im Allgemeinen Wohngebiet WA 1: 16,5 m.
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 2: 13,00 m.
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 3: 10,00 m.

Bezugspunkte:

Für die Wohngebiete **WA 1 und WA 2** gilt als unterer Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen die Oberkante des Scheitelpunkts der fertiggestellten, an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche im Plangebiet (Planstraße 1) in der Mitte der Straße zugewandten Grundstücksseite. Liegt ein Grundstück an mehr als einer Verkehrsfläche, ist die im Mittel gemessene Höhe der Oberkante des Scheitelpunkts aller angrenzenden Verkehrsflächen maßgeblich.

Für das Wohngebiet **WA 3** gilt als unterer Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen die jeweils eingetragene Höhe Erdgeschoss Rohfußboden. Diese ist im zeichnerischen Teil für betreffenden Baufenster als Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull (m NHN, bzw. m im Planeintrag) angegeben. Von der

Höhendefinition darf bis zu 30 cm nach oben oder unten abgewichen werden.

Als oberer Bezugspunkt der HBA gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante (Attika).

3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1-3** wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen gemäß zeichnerischem Teil. Balkone und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen in angemessener Größe um 3,00 m überschreiten.

5 Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude

§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3** sind maximal zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.

6 Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs.1 BauNVO

6.1 Carports sind in **WA 1 und WA 2** nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Carports und Stellplätze (Cp/St)“ zulässig. Offene Kfz- Stellplätze sind auf den gesamten Grundstücksflächen in **WA 1 und WA 2** zulässig.

6.2 Garagen und Carports sind in **WA 3** nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Garage/ Carport (Ga/Cp)“ zulässig. Offene Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Stellplätze (St)“ zulässig.

6.3 Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

6.4 Tiefgaragen sind in **WA 1 und WA 2** auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

6.5 Offene Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Bebauungsplangebiet zulässig.

7 Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

- 7.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, dürfen in Summe einen Brutto-Rauminhalt von 40 m³ nicht überschreiten.
- 7.2 Nebenanlagen, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) sind im gesamten Bebauungsplangebiet zulässig und von der Festsetzung unter Nr. 7.1 ausgenommen.

8 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 8.1 Gemäß zeichnerischem Teil sind zwei öffentliche Verkehrsflächen „Planstraße 1“ und „Erweiterungsstraße“ festgesetzt.
- 8.2 Gemäß zeichnerischem Teil sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Privater Weg“ zur Erschließung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 festgesetzt.
- 8.3 Gemäß zeichnerischem Teil ist eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkplätze“ festgesetzt.
- 8.4 Gemäß zeichnerischem Teil ist eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

9 Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Gemäß zeichnerischem Teil sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

- 9.1 Die öffentliche Grünfläche im Osten des Plangebiets ist mit besonderer Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.
- 9.2 Die Grünfläche südlich des Plangebiets entlang des Steinenbachs ist mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.
- 9.3 Die Grünfläche westlich des Plangebiets ist mit besonderer Zweckbestimmung „Bolzplatz“ festgesetzt.

10 Wasserflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- 10.1 Gemäß zeichnerischem Teil ist südlich des Plangebiets am Steinenbach eine Wasserfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Regenwasser (RW)-

Kanalisation“ festgesetzt.

11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Folgt.

12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Folgt.

13 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Folgt.

II. HINWEISE

Folgt.

III. PFLANZLISTE

Folgt.

Gemeinde Steinen
Landkreis Lörrach
Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Hutmatt II“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten gemäß § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften:

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1**, **WA 2** und **WA 3** sind für die Hauptgebäude Flachdächer und Flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 3° – 10° Grad zulässig.

2 Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

- 2.1 Kollektoren zur Nutzung solarer Energie sind von der Örtlichen Bauvorschrift 1 ausgenommen. Zulässig ist eine Aufständering bis 1,00 m.
- 2.2 Als Dachfläche gilt die oberste befestigte Ebene des Daches, also die Ziegel- oder Metalleindeckung, Kiesschüttung oder entsprechend. Die Höhe ist senkrecht zur Dachneigung zu messen.

3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

§ 74 Abs.4 Nr. 3 LBO

- 3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Abgrabungen für Lichthöfe o.ä. sind zu vermeiden und bei größerem, nicht zu vermeidendem Vorsprung das Gelände zu terrassieren.
- 3.2 Lose Steinschüttungen (Schottergärten) und Vliese sind unzulässig.

4 Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 4.1 Um die Sichtbeziehungen zu wahren, dürfen Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine maximale Höhe von 0,80 m aufweisen. Sonstige Einfriedungen in **WA 1 und WA 2** sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

4.2 In dem Wohngebiet **WA 3** dürfen Einfriedungen zwischen den Wohngrundstücken 1,80 m nicht überschreiten.

4.3 Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken sind nicht zulässig.

4.4 Einfriedungen müssen zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen- auch zu Fußwegen- einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

5 **Stellplätze**

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Für die Wohngebiete **WA 1**, **WA 2** und **WA 3** gilt folgender Stellplatzschlüssel:

- Für Wohnungen über 50 m² Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze
- Für Wohnungen über 80 m² Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze

Gemeinde Steinen
Landkreis Lörrach
Begründung zum Bebauungsplan
„Hutmatt II“

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung	2
2	Planungskonzept.....	6
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
4	Örtliche Bauvorschriften	13
5	Umweltbericht und Artenschutz	16
6	Flächenbilanz	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	2
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalplan mit Darstellung des Geltungsbereichs. ...	3
Abbildung 3:	Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebiets.	4
Abbildung 4:	Auszug Hochwassergefahrenkarte mit Überflutungsflächen	5
Abbildung 5:	Auszug Wasserschutzgebietszone	6
Abbildung 6:	Gestaltungsplan zum Bebauungsplanentwurf "Hutmatt II"	8

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenbilanz.....	16
------------	--------------------	----

1.3 Regional- und Flächennutzungsplan

Regionalplan

Die Gemeinde Steinen ist als Kleinzentrum und Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse Lörrach Schopfheim ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt an die bestehende Siedlungsfläche „Wohngebiet“ der Gemeinde Steinen an.

Im Regionalplan sind die Flächen entlang des Steinenbachs als „Überschwemmungsflächen“ festgelegt.

Westlich an das Bebauungsplangebiet grenzt ein Regionaler Grünzug an. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Steinenbach (Gewässer 2. Ordnung).

Das Gebiet ist überwiegend als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet festgelegt.

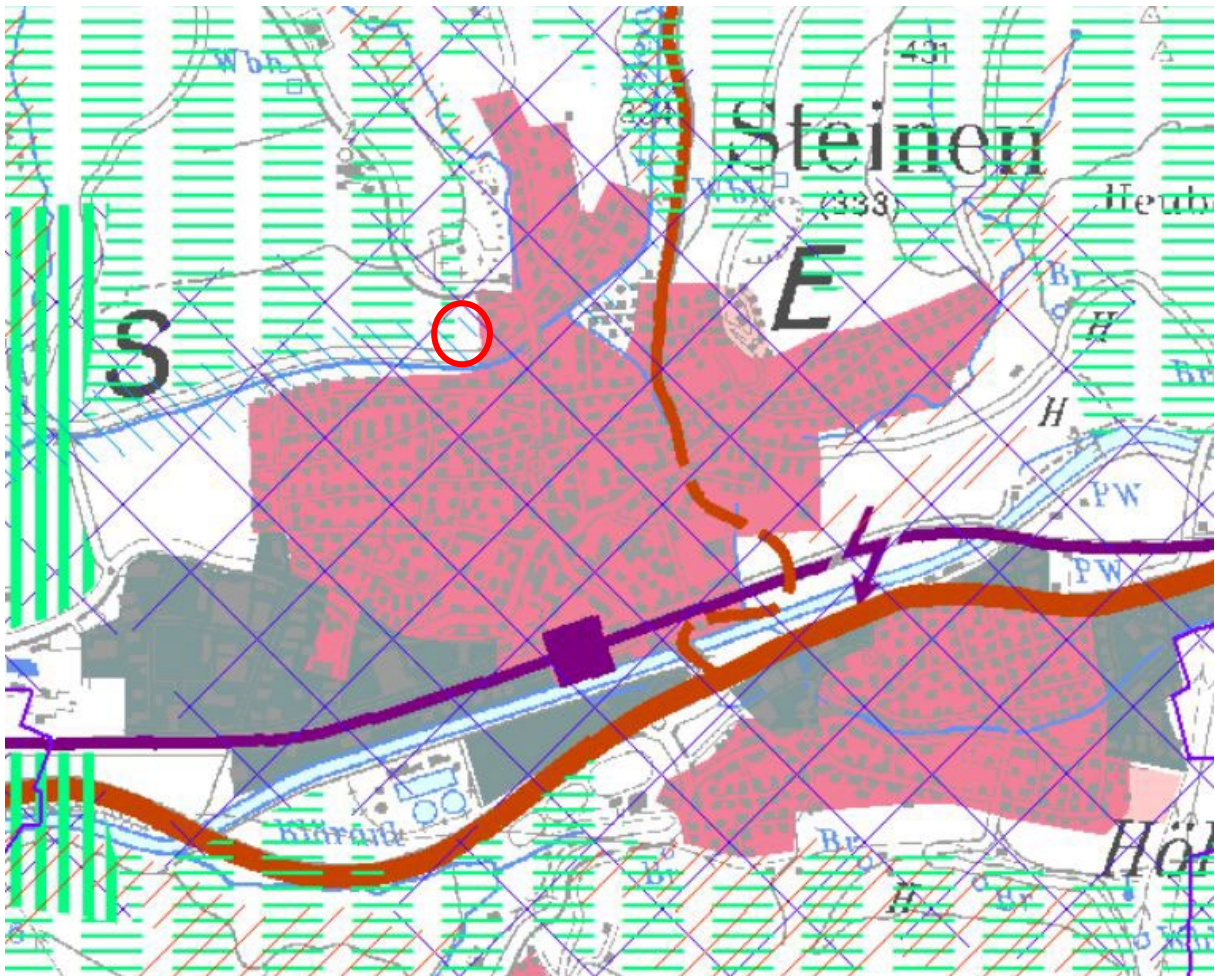


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan mit Darstellung des Geltungsbereichs. Quelle: Regionalplan Hochrhein- Bodensee (unmaßstäblich)

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Steinen ist das Plangebiet „Hutmatt I“ als Gemischte Baufläche und „Hutmatt II“ als Wohnbaufläche dargestellt. Das Bebauungsplangebiet „Hutmatt I“ wurde bereits als Wohngebiet entwickelt. In diesem Gebiet befindet sich oberhalb in Richtung Hängelberg liegend ein Schweinemastbetrieb. Die Entfernung vom Schweinemastbetrieb zu der geplanten Wohnbaufläche „E4“ beträgt über 700 m. Diese Entfernung wird unter Immissionsgesichtspunkten als ausreichend angesehen, sodass kein separates Geruchsgutachten erforderlich wird. Der Bebauungsplan „Hutmatt II“ lässt sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

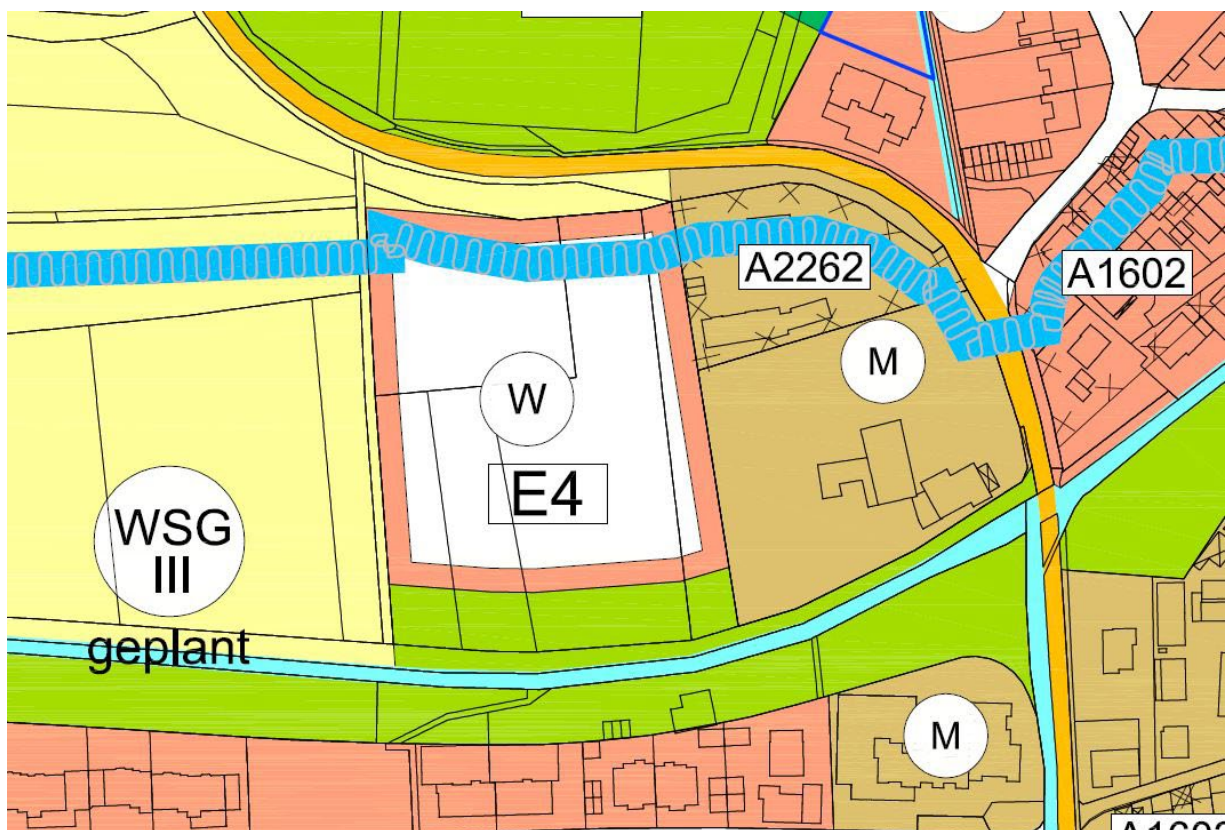


Abbildung 3: Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebiets. Quelle: Geoportal Raumordnung Baden- Württemberg

1.4 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Vollverfahren gem. §2 BauGB aufgestellt.

1.5 Umweltdaten

Gemäß Information des Geoportals LUBW befinden sich im Plan- und Untersuchungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope. Das Plangebiet grenzt im Süden an den Steinenbach (Gewässer 2. Ordnung). Zu dem Gewässer wird ein ausreichend breiter Schutzstreifen eingehalten, in den Bestand des Gewässers wird nicht eingegriffen. Darüber hinaus soll die Naherholungsfunktion gesichert werden.

Abbildung 4 zeigt die Hochwassergefahrenkarte mit den festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Flächen, die von einem HQ10 betroffen sind (dunkelster Ton), werden häufiger überflutet als die anderen dargestellten Überflutungsflächen.

Das für die Planung maßgebliche HQ 100 (Hellblau) verläuft in dem Fall südlich vom Plangebiet. Dieses ist durch Hochwasser nicht betroffen.



Abbildung 4: Auszug Hochwassergefahrenkarte mit Überflutungsflächen Quelle: 01.08.2023, Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) (unmaßstäblich)

Wasserschutzgebiet

Die grüne Fläche in der Abbildung 5 zeigt die Wasserschutzgebietszone des „WSG 018 Lörrach: TB 1-3 Wilde Brunnen“. Das Plangebiet „Hutmat II“ liegt in der Wasserschutzgebietszone III und III A. Wasserschutzgebiete sind Gebiete, in denen zum Schutz von Gewässern (Grundwasser, oberirdische Gewässer, Küstengewässer) vor schädlichen Einflüssen besondere Ge- und Verbote gelten.

In der weiteren Schutzzone III gelten folgende Einschränkungen:

Wassergefährdende Stoffe, Abwasser, Abfall

- Bau und Betrieb von Abwasserkanälen und -leitungen; ausgenommen sind Anlagen mit erhöhten Anforderungen an Bauausführung und Dichtheitsprüfung.

- Verwenden von Baustoffrecyclingmaterial, wenn die Umweltverträglichkeit des aufbereiteten Materials nicht nachgewiesen ist,
- Verwenden von auswasch- oder auslagbaren und wassergefährdenden Materialien beim Bau von Straßen und Wegen, bei Anlagen des Wasserbaus, des Schienenverkehrs, Lärmschutzdämmen, sonstigen Aufschüttungen und sonstigem Bodenaustausch.
- Versickern oder Versenken von Abwasser, ausgenommen ist das breitflächige Versickern des auf Straßen und sonstigen Verkehrsflächen in Wohngebieten sowie auf Wohngrundstücken anfallenden Niederschlagswassers mit Ausnahme von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern.



Abbildung 5: Auszug Wasserschutzgebietszone
Quelle: Landratsamt Lörrach

Geruchsemissionen

In 700 m Entfernung zum Bebauungsplangebiet befindet sich ein Schweinemastbetrieb. Die Entfernung wird als groß genug angesehen, um auf ein Geruchsgutachten zu verzichten.

2 PLANUNGSKONZEPT

Mit dem städtebaulichen Entwurf wird eine angemessene Verdichtung für den Ortsrand angestrebt. Das städtebauliche Ziel des Plangebiets „Hutmatt II“ ist die Schaffung einer lebenswerten Umgebung für die Bewohner. Dies beinhaltet unter anderem die Schaffung von ausreichendem Wohnraum, die Integration von Grünflächen sowie die Förderung einer nachbarschaftlichen Gemeinschaft. Das Entwurfsgebiet gliedert sich in vier Wohnquartiere, die eine Mischung von privaten bis hin zu gemeinschaftlichen

Wohnformen schaffen. Im Plangebiet sind private Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser geplant. Etwa 106 neu entstehende Wohneinheiten kann das Entwurfsgebiet durch einen ausgewogenen Wohnungsmix, Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse schaffen. Geplant sind 7 Mehrfamilienhäuser und 6 Doppelhäuser (12 Doppelhaushälften). Zusätzlich wird dem Bebauungsplan ein Spielplatz mit öffentlichem Grünbereich zugewiesen. Dieser befindet sich östlich im Plangebiet und ermöglicht zudem ein nachbarschaftliches Miteinander (Zusammenkommen) mit dem schon bestehenden Einfamilienhausgebiet „Hutmatt I“. Im Süden befindet sich eine öffentliche Grünfläche „Grün am Steinenbach“, die als Erholungszone gesehen werden kann.

Die Neuplanung der Erschließung bindet das bestehende Wohngebiet „Hutmatt I“ in Einfamilienhausstruktur mit den zwei Straßen „In der Hutmatt“ und „Am Steinenbach“ bestmöglich an.

Dem westlichen Teil des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bolzplatz“ mit einer angrenzenden Grünfläche, die mit Streuobstbäumen bepflanzt wird, zugewiesen. Der Bolzplatz bietet den Bewohnern des Gebiets eine Möglichkeit zur sportlichen Betätigung und Freizeitgestaltung. Durch die Bereitstellung eines Bolzplatzes wird insbesondere Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit gegeben, sich aktiv zu bewegen und gemeinsam Sport zu treiben. Die Grünfläche mit Streuobstbäumen östlich und südlich des Bolzplatzes soll als Pufferzone dienen, um den Lärmpegel zu reduzieren. Dadurch wird sichergestellt, dass mögliche Lärmbelästigungen für die Anwohner minimiert werden. Der Bolzplatz dient nicht nur der Förderung der körperlichen Fitness, sondern auch der Schaffung eines sozialen Treffpunkts für die Bewohner des Plangebiets.

Die Ringstraße (Planstraße) ist mit einer Breite von 5,5 m vorgesehen. Durch die eingesetzten Schleppkurven, wird somit die Ein- und Ausfahrt von Müllfahrzeugen berücksichtigt.

Das Bebauungsplangebiet ist nach Süden und Westen ausgerichtet und die Grundstücke und die Baufenster sind so ausgelegt, dass die Positionierung der Gebäude möglichst frei und zur bestmöglichen Nutzung von Sonnenenergie ausgerichtet werden kann.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind die Gebäude vorwiegend nach Süden ausgerichtet.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die Gebäude nach Westen ausgerichtet.



Abbildung 6: Gestaltungsplan zum Bebauungsplanentwurf "Hutmatt II" (unmaßstäblich)

2.1 Erschließung

Mit der Erschließungsplanung ist das Büro Dabrunz+ Leppert Ingenieurbüro GmbH beauftragt. Die Haupterschließung erfolgt über die „Kirchstraße“. Das Innere des Plangebiets wird durch die bestehenden Straßenverkehrsflächen (Verbindungsstraßen) „In der Hutmatt“ und „Am Steinenbach“, im Gebiet „Hutmatt I“ erschlossen. Die neue Planstraße im Entwurfsgebiet wird an die schon bestehenden Straßen direkt angeschlossen und knüpft durch Erweiterungsstraßen Richtung Westen an die bestehende Grünfläche an. Auf der Fläche am westlichen Ende befindet sich ein Fußballplatz mit einer Tischtennisplatte.

Im westlichen Bereich ist ein straßenbegleitender Geh- und Radweg vorgesehen, der zur besseren Nord- Süd Durchquerung dient.

Verkehrliche Auswirkungen

Die bestehenden Verkehrsmengen der Haupterschließungsstraße „Kirchstraße“ werden sich durch die geplante Wohnnutzung erhöhen. Daher ist vorgesehen, die geplante Ringstraße als Einbahnverkehr auszuweisen, um Begegnungsverkehr zu vermeiden.

Ruhender Verkehr

Steinen ist eine Gemeinde, die aktuell und voraussichtlich auch weiterhin am besten mit dem PKW zu erreichen ist. Daher ist davon auszugehen, dass dort viele Haushalte mehr als ein Auto besitzen. Für das Plangebiet gilt der Stellplatzschlüssel aus der Satzung. Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§37 Abs. 1 LBO) wird wie folgt festgesetzt:

- Für Wohnungen über 50 m² Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze
- Für Wohnungen über 80 m² Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird analog zu dem direkt angrenzenden Siedlungsbereich („Hutmatt I“) als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Gegenseitige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Um Nutzungskonflikte und Nutzungen mit zu hohem Verkehrsaufkommen zu vermeiden, sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe (Höhe baulicher Anlagen) festgesetzt. Für das Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bis max. 0,6 festgesetzt (40% -60% des Grundstückes können überbaut werden). Damit wird ein bestmögliches Einfügen der künftigen Bebauung hinsichtlich der zulässigen Grundfläche in die Umgebungsbebauung im Süden und Osten erreicht.

Um für das Wohngebiet dennoch eine höhere bauliche Dichte zu erreichen, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen definiert. Damit wird insbesondere die Möglichkeit für die Erstellung einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen eröffnet.

Die dichte Bebauung im Plangebiet kann soziale Interaktion fördern, da Menschen in der Nähe ihrer Nachbarn leben. Dies kann zu einem lebendigen sozialen Leben führen und die Bildung von Gemeinschaft erleichtern. Zudem ermöglicht die dichtere Bebauung mehr Wohnraum auf gleichbleibender Fläche.

Um sich an die bebaute Umgebung im Osten und Süden anzupassen, sollen die Gebäude maximal 4 Vollgeschosse aufweisen und die maximale Höhe baulicher Anlagen soll

- im Allgemeinen Wohngebiet WA 1; 16,5 m,
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 2; 13 m,
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3; 10 m betragen.

Für die Wohngebiete **WA 1 und WA 2** gilt als unterer Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen die Oberkante des Scheitelpunkts der fertiggestellten, an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche im Plangebiet (Planstraße 1) in der Mitte der Straße zugewandten Grundstücksseite. Liegt ein Grundstück an mehr als einer Verkehrsfläche, ist die im Mittel gemessene Höhe der Oberkante des Scheitelpunkts aller angrenzenden Verkehrsflächen maßgeblich.

Für das Wohngebiet **WA 3** gilt als unterer Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen die jeweils eingetragene Höhe Erdgeschoss Rohfußboden. Diese ist im zeichnerischen Teil für das betreffende Baufenster als Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull (m NHN, bzw. m im Planeintrag) angegeben. Von der Höhendefinition darf bis zu 30 cm nach oben oder unten abgewichen werden.

Durch eine angemessene Höhenstaffelung der Gebäude passt sich das neue Plangebiet in den Kontext ein. Die Baukörper im östlichen Teil passen sich mit der Höhe an die Nachbarbauten an, so kann ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild entstehen.

Als oberer Bezugspunkt der maximalen Höhe baulicher Anlagen (HbA) gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante (Attika).

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit soll zwischen den Gebäuden ausreichend Abstand hergestellt werden, um eine aufgelockerte städtebauliche Struktur zu entwickeln.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt. Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen unmissverständlich zu regeln und um den Bauherren gewisse Gestaltungsspielräume zu ermöglichen, sind Überschreitungen der Baugrenze durch Vorbauten wie z.B. Balkone und Terrassenüberdachungen bis zu 3m zulässig.

3.4 Maximale Anzahl Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3** wird für Doppelhaushälften eine maximale Anzahl von 2 Wohneinheiten festgesetzt. Insgesamt sind 12 Wohneinheiten geplant. Dadurch wird in dem Gebiet eine angemessene Durchmischung von Wohnformen sichergestellt. Dies kann dazu beitragen, dass verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen berücksichtigt werden und ein vielfältiges Wohnumfeld geschaffen wird.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Offene Kfz-Stellplätze und Carports sind in **WA 1 und WA 2** nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Carports und Stellplätze (Cp/ St)“ zulässig.

Offene Kfz- Stellplätze sind in **WA 1 und WA 2** auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze, Garagen und Carports in **WA 3** sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Garage/ Carport (Ga/Cp)“ und „Stellplätze (St)“ zulässig.

Dies dient der Konzentration der versiegelten Grundstücksflächen und der Gewährleistung eines Mindestabstands zu den Fahrbahnen, um diese nicht einzuengen und den fließenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen.

Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

Tiefgaragen sind in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 und WA 2** auf dem gesamten Grundstück zulässig. Der Bau von Tiefgaragen ist eine effiziente Lösung, um genügend Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Offene Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Bebauungsplangebiet zulässig.

3.6 Nebenanlagen

Im Bebauungsplangebiet sind größere Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem privaten Bauvorhaben dienen und unter 40 m³ Bruttorauminhalt aufweisen, außerhalb der Baufenster zulässig, da sich diese dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. So werden beispielsweise kleine Geräteschuppen ermöglicht. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Ver- und Entsorgung des Plangebiets dienen, sind ohne Einschränkung zulässig.

3.7 Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebiets wird eine öffentliche Verkehrsfläche „Planstraße1“ und „Erweiterungsstraße“ festgesetzt. Für eine sichere Entsorgungsfahrt ist eine Straßenbreite von 5,5m vorgesehen.

Gemäß zeichnerischem Teil sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Privater Weg“ im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3** festgesetzt.

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privater Weg“ führt zu den Doppelhaushälften und dient dazu, die Nutzung des Weges auf bestimmte Personen oder Fahrzeuge zu beschränken.

Im zeichnerischen Teil ist eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkplätze“ festgesetzt. Ein Teil des ruhenden Verkehrs im Gebiet wird als „Stellplätze für Besucher“ angelegt, um so auch eine verkehrliche Ordnung zu ermöglichen.

Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkplätze“ sind vier Stellplätze als Besucherparkplätze vorgesehen, die an die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ angrenzen. Weitere private Parkierungsmöglichkeiten sind entlang der Straße vor den Gebäuden geplant.

Im zeichnerischen Teil ist eine Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt. Dieser dient zur Nord-Süd Durchquerung sowie zu einer Auflockerung des Plangebiets.

3.8 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche im Osten des Plangebiets mit besonderer Zweckbestimmung „Spielplatz“ bildet ein Zusammenkommen der Nachbarschaft und sorgt für eine Vernetzung der beiden Gebiete „Hutmatt I“ und „Hutmatt II“. Außerdem kann der öffentliche Grünbereich „Grünfläche am Steinenbach“ mit besonderer Zweckbestimmung „Parkanlage“ südlich des Plangebiets auch als ein Treffpunkt und als Naherholung am Bach genutzt werden.

Die öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Bolzplatz“ sorgt für eine sportliche Betätigung und Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche, die gemeinsam Sport treiben können. Die öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Streuobstbäume“ dient als Trennung zwischen dem Bolzplatz und den Wohngebieten, um den entstehenden Lärmpegel zu minimieren.

3.9 Wasserflächen

Die Wasserfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Regenwasser (RW)-Kanalisation“ wird in den westlichen Teil des Plangebietes am Steinenbach verlegt. Das Regen- und Niederschlagswasser wird über die Regenwasserkanalisation direkt in den Vorfluter abgeleitet. Dadurch wird sichergestellt, dass das Regenwasser kontrolliert abgeführt wird, um Überschwemmungen zu vermeiden und die Gewässerqualität zu erhalten. Das Regen- und Niederschlagswasser wird aus den Häusern über ein öffentliches Netz direkt in den Bach geleitet.

3.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Folgt.

3.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Folgt.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer und Dachaufbauten

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1, WA 2 und WA 3** sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 3°–10° zulässig.

Die Dachneigung und die damit verbundene Geschossigkeit mit der geplanten Höhenentwicklung passt sich an den städtebaulichen Kontext an.

Um optische Abwertung zu vermeiden sind offene Bitumenbahnen, Dachpappe und glänzende sowie reflektierende Materialien als Dacheindeckung nicht zulässig.

4.2 Gestaltung der Gebäude

Blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig. Die Gebäude sollen sich harmonisch in das Ortsbild einfügen.

4.3 Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

Die Begrenzung der Höhe für Aufständereien von Solaranlagen soll sicherstellen, dass diese nicht hochkant, sondern weitestgehend anliegend an die Oberfläche aufgestellt werden. Somit kann die bestehende PV-Pflicht aus dem Klimaschutzgesetz des Landes erfüllt werden und in der Dachlandschaft ergibt sich ein störungsfreies Bild.

4.4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Um das Landschaftsbild zu wahren sind die Grundstücke auf den unbebauten Flächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten, Abgrabungen für Lichthöfe o.ä. zu vermeiden und bei größerem, nicht zu vermeidendem Versprung das Gelände zu terrassieren. Um optische Abwertung zu vermeiden sind Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallsammelstellen oder Lagerplätze dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind, sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt, zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

4.5 Einfriedungen

Um die Sichtbeziehungen zu wahren und Unfälle zu vermeiden, dürfen Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine maximale Höhe von 0,80 Meter aufweisen. Zwischen Privatgrundstücken in dem Wohngebiet **WA 3** können auch höhere Einfriedungen bis maximal 1,80 m in Form von Hecken errichtet werden. Dies ermöglicht es den Anwohnern, ihre Privatsphäre zu wahren. Sonstige Einfriedungen in **WA 1 und WA 2** sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. In den Bereichen der Sichtdreiecke werden zur Gewährleistung einer dauerhaften Verkehrssicherheit Einfriedungen ausgeschlossen. Diese Bereiche sind besonders wichtig für die Sichtbarkeit im Straßenverkehr und sollten daher frei von Hindernissen sein. Einfriedungen müssen zu Verkehrsflächen sowie zu Fußwegen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten, um eine ungehinderte Nutzung dieser Wege und die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten.

4.6 Stellplatzverpflichtung

Für das Plangebiet gilt der Stellplatzschlüssel aus der Satzung. Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§37 Abs. 1 LBO) wird für die Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 wie folgt festgesetzt:

- Für Wohnungen über 50 m² Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze
- Für Wohnungen über 80 m² Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze

Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die bestehende Stellplatzsatzung der Gemeinde Steinen.

5 UMWELTBERICHT UND ARTENSCHUTZ

5.1 Prüfung der Umweltbelange

Die erforderlichen Untersuchungen der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Schutzgüter erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans. Die Unterlagen werden durch das Büro GaLaPlan-Decker erstellt, die Prüfung der Umweltbelange wird zur Offenlage der Begründung beigelegt. Zusammenfassend sind nachfolgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Hutmatt II“ können nach derzeitigem Kenntnisstand erhebliche naturschutzfachliche Betroffenheiten nicht ausgeschlossen werden. Daher wird in Abstimmung mit der Gemeinde auf eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 215a BauGB verzichtet und das Verfahren direkt auf einen Umweltbericht umgestellt.
- Die geplanten Versiegelungen wirken negativ auf das Schutzgut Boden und das Schutzgut Fläche sowie das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Die Böden im Plangebiet weisen eine mittlere Bewertung auf. Die vorhandenen Grünflächen und Gehölze weisen eine mittlere bis hohe Bewertung auf.
- Das Plangebiet befindet sich in der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzzone III und IIIA innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets (WSG) „018 Lörrach: TB 1 - 3 Wilde Brunnen“ (Nr.: 336018). Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden ausgearbeitet.
- Weitere Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets nicht ausgewiesen.
- Es ergeben sich weiterhin negative Auswirkungen durch die geplante Bebauung auf das Schutzgut Klima/Luft, da Überhitzungserscheinungen aufgrund der Versiegelungen im Plangebiet zunehmen werden.
- Der Sportplatz und eine Tischtennisplatte stehen bisher der Öffentlichkeit zur Verfügung und haben dadurch eine Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung. Es ist jedoch ein Ersatz des Bolzplatzes in der direkten Umgebung vorgesehen und befindet sich in Abstimmung.
- Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch werden sich vor allem auf die bauzeitlichen Lärmemissionen beschränken. Von der geplanten Bebauung als Wohngebiet sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.
- Die Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt werden auch bei der Betrachtung des Artenschutzes berücksichtigt und fließen in die Betrachtung des

Schutzgutes Pflanzen und Tiere mit ein.

- Zum Schutz wertvoller Strukturen und zur Wiederbegrünung von nicht bebaubaren Flächen werden entsprechende Festsetzungen in Abstimmung mit der Gemeinde erarbeitet.

Bis zur Offenlage wird ein entsprechender Ausgleich zur Kompensation der Eingriffe und Versiegelungen in Abstimmung mit der Gemeinde entwickelt. Zur Offenlage wird dann der ausführliche Umweltbericht nachgereicht.

5.2 Artenschutz

Die Artenschutzrechtliche Prüfung wird durch das Büro GaLaPlan-Decker zur Offenlage erarbeitet.

6 FLÄCHENBILANZ

	Fläche	
	in m ²	in %
Allgemeines Wohngebiet	10.664 m ²	75%
Verkehrsfläche	1.182 m ²	7%
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	1274 m ²	8%
Grünfläche	2.500 m ²	6%
Wasserfläche	205 m ²	1%
Gesamt	15.825 m²	100 %

Tabelle 1: Flächenbilanz