

GEMEINDE STEINACH
Ortenaukreis

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

"Halderweg"

Bauordnungsrechtlicher Teil

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- I.4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GefBl. S. 581)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

II.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

- II.1.1 Zugelassen sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes. Bei Krüppelwalmdächern darf die Länge der Abwalmung die Hälfte der Dachfläche nicht überschreiten.
- II.1.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird auf 35 – 45° festgesetzt. Rechtwinklig zugeordnete Anbauten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude haben und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.
- II.1.3 Dachaufbauten sind maximal bis zwei Drittel der Gebäudelänge, Dacheinschnitte bis maximal 3 m zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 2,0 m betragen.
- II.1.4 Zwischen den Gauben und der Traufe bzw. dem First müssen mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen.
- II.1.5 Dachaufbauten sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.
- II.1.6 Als Dacheindeckung sind zur Erhaltung der einheitlichen Dachlandschaft Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farbtönen zu verwenden.

II.2 Doppelhäuser

- II.2.1 Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung 45°.

Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach Ziffer II.1.2 vorgeschriebenen Grenzwerte zulässig, wenn sich alle Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Gradzahl einigen und die Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.

- II.2.2 Doppelhäuser müssen hinsichtlich Dacheindeckungsmaterial, Farbe der Dacheindeckung und Fassadengestaltung einheitlich sein.
- II.2.3 Bei Doppelhaushälften darf der Versatz der Hauseinheiten maximal 1,50 m betragen.

II.3 Dachgestaltung von Garagen

- II.3.1 Garagen können mit einem Sattel-, Pult- oder Flachdach erstellt werden.
- II.3.2 Flachdachgaragen und Garagen mit flach geneigten Dächern (0° bis 10° Neigung) sind zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

II.4 Talseitige Wandhöhen von Hauptgebäuden

Die maximal zulässige Wandhöhe der Gebäude darf talseitig, gemessen von Oberkante geplantes Gelände bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, maximal 5,30 m betragen.

II.5 Garagen und Stellplätze

- II.5.1 Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, sind auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.
- II.5.2 In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind pro Wohnung mindestens 2 Stellplätze auszuweisen.

II.6 Einfriedigungen

- II.6.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 1,00 m, gemessen ab Oberkante Straße, zulässig.
- II.6.2 Mauern, die keine Stützmauern sind, sind aufgrund der Barrierewirkung für Kleintiere nicht erlaubt.
- II.6.3 *Empfehlung:*
Abgrenzungen zwischen den Grundstücken sollen durch einen lebenden Zaun mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen vorgenommen werden. Sofern Zäune verwendet werden, sollte ein Abstand vom Boden von 30 cm eingehalten werden, damit Kleintiere zwischen den Grundstücken passieren können.

II.7 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

- II.7.1 Die oberirdischen freien Stellplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder

porenoffene Pflastersteine. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

II.7.2 Für Zufahrten und Hofflächen gilt Ziffer II.7.1 ebenfalls, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien oder Fahrzeuge in den Untergrund besteht.

II.7.3 Die Baugrundstücke sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen zu versehen.

II.8 Geländeaufschüttungen

II.8.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bei Bedarf zulässig, sofern sie die im zeichnerischen Teil ausgewiesene private Grünfläche bzw. den Gewässerrandstreifen nicht tangieren.

II.8.2 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse so wenig wie möglich gestört werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

II.9 Antennen-Anlagen

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

III. Empfehlungen

III.1 Alternative Energiekonzepte

Aus energetischen Einsparungsgründen sollte der Einbau von Solar-
kollektoren, fotovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauch-
wassererwärmung und Energieerzeugung angestrebt werden.

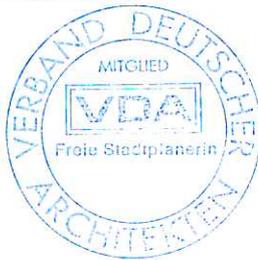
III.2 Wärmeschutz / Heizanlagen

Auf die neue „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und ener-
giesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung -
EnEV)“ wird verwiesen.

Offenburg /

Ausgefertigt: 29. OKTOBER 2002
Steinach, den

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg



Stern

.....
Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

Edelmann

.....
Frank Edelmann
Bürgermeister



Bebauungsplan genehmigt
Änderungsplan
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 12. FEB. 2003



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
- Baurechtsbehörde -