

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan "Am Allmendweg" der
Gemeinde Steinach/Ortenaukreis

I. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 bis 2 a sowie 8 und 9 des Bundesbaugesetzes - BBauG i.d.F. vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256)
2. §§1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. v. 15.09.77 (BGBl. I S 1763)).
3. §§1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) v. 30. Juli 1981 (BGBl. I S 833) und Erlaß des Innenministeriums zur Anwendung der Planzeichenverordnung (Planzeichenerlaß) vom 13.04.1966 (GABK. S. 309)
4. §1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG v. 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208) zuletzt geändert durch Gesetz v. 21. Juni 77 (Ges. Bl. S. 226) vom 12.02.1980 (GBK. S. 116).
5. Erlaß des Innenministeriums über die Aufstellung von Bauleitplänen nach dem Bundesbaugesetz (Bauleitplanerlaß) i.d.F. des Erlaßes v. 01.08.74 (GABI. Nr. 26).
6. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom Nov. 1983.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der Baulichen Nutzung
(§9 (1) 1. BBauG)
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§4 BauNVO)
- 1.3 Mischgebiet - MI - (§6 BauNVO)

- 1.4 Ausnahmen nach §4 (3) 6 BauNVO sind zulässig
Ausnahmen nach §4 (3) 1-5 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.5 Ausnahmen nach §6 (3) BauNVO sind zulässig
- 1.6 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag anhand der Füllschablone festgesetzt.
- 1.7 Die Zahl der Vollgeschoße wird gem. § 17 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen
(§9 (1) 2. BBauG)

In den Baugebieten sind nach Maßgabe der Planeintragungen zulässig:

- 2.1 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
 - 2.2 Einzelhäuser und Doppelhäuser gem. §22 (2) BauNVO
 - 2.3 Nebenanlagen im Sinne des §14 (2) BauNVO werden zugelassen.
 - 2.4 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.
 - 2.5 Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß-Rohboden) beträgt max. 0,80 m. Sie ist bezogen auf die Achse der fertigen Straße (bzw. befahrbarer Wohnweg), gemessen wird von der Mitte der Häuser (rechtwinkelig). Höhen sind auch in den beigefügten Querschnitten ersichtlich. Die Straßenhöhe ist in dem beiliegenden Längsschnitt ersichtlich.
3. Garagen und Stellplätze
(§9 (1) 4. BBauG)
 - 3.1 Garagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, soweit sie nicht zwingend festgesetzt sind. Diese sind vorzugsweise unmittelbar nach dem erforderlichen Stauraum an den Erschließungsstraßen anzuordnen.
 - 3.2 Doppelgaragen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.
 - 3.3 Die Oberfläche der Garagenvorplätze müssen so sicher befestigt werden, daß öffentliche Flächen nicht verschmutzt werden.

4. Verkehrsflächen
(§9 81) 11. BBauG)

4.1 Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien sowie den öffentlichen Gehwegen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. Böschungen und Höhenlage der Verkehrsstraßen
(§9 (1) 26 und (2) BBauG)

5.1 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsstraße, bzw. befahrbarer Wohnweg, ist in dem beigefügten Straßenlängsschnitt M 1:500/100 festgesetzt.

5.2 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers gehen aus den Planeintragungen hervor und sind bindend. Notwendig werdende Stützmauern sind eingezeichnet. Dort wo Böschungen angelegt sind, können diese auch mit Stützmauern von dem jeweiligen Grundstückseigentümer abgestützt werden.

6. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
(§9 (1) 10. BBauG)

6.1 Sichtfelder zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht sind von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzung und bauliche Anlagen sowie Einfriedigungen nicht mehr als 70 cm Höhe über den Verkehrsflächen (Straßenkrone) hinausragen.

7. Versorgungsflächen
(§9 (1) 12. BBauG)

7.1 Zulässig sind die der Stromversorgung dienenden baulichen Anlagen - Trafostation - bis zu 2,50 m Höhe.

8. Führung von Versorgungsleitungen
(§9 (1) 13. BBauG)

8.1 Die niederspannungsseitige Stromversorgung erfolgt über ein unterirdisches Kabelnetz.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§9 (1) 25. a BBauG)

9.1 Die im Plan eingetragenen Leitungsrechte (Kanal) sind zu Gunsten der Gemeinde Steinach zu belasten. Das Leitungsrecht dient zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Entwässerung.

10. Pflanzgebot über Anpflanzung von Bäumen und Sträucher
(§9 (1) 25. a BBauG)

- 10.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern. Pflanzgebote für Bäume sind besonders kenntlich gemacht.
Auf den privaten Grundstücksflächen ist neben Sträuchern und Gehölze mind. ein hochstämmiger Baum festgesetzt.
- 10.2 Die eingetragenen Bäume sind als Pflanzschema für die Art der Bepflanzung zu bewerten. Es ist in den Einzelheiten und der Pflanzenart nicht verbindlich.

III. **Bauordnungsrechtliche Vorschriften §9 (2) BBauG**

Baugestaltung
§ 73 (1) LBO

3. Dachgestaltung und Form

- 3.1 Die Dächer der Wohngebäude sind mit nicht glänzendem Material einzudecken.
- 3.2 Dachneigungen der Wohngebäude ergeben sich aus dem Planeintrag und sind zwingend für die Hauptgiebelrichtung (Doppelpfeil im Plan) festgelegt. Rechtwinklig zugeordnete Anbauten die jedoch nicht höher als das Hauptgebäude sein dürfen, sind zugelassen.
- 3.3 Zulässig sind Sattel- und Walmdächer.
Der Dachüberstand (Traufseite) muß mind. 0,30 m betragen. Ein bündiger Dachabschluß (Traufseiten) mit der aufgehenden Außenwand ist nicht zulässig.
- 3.4 Garagen können als Flachdach oder auch als Satteldach erstellt werden, wenn die Garage mit dem Haus verbunden, bzw. integriert ist. Dies kann durch Verlängerung der Dachkonstruktion des Wohnhauses (Pultform) oder Satteldach, erfolgen.
- 3.5 Gaupen sind nur zugelassen bei einem Satteldach ab 40° Dachneigung. Sie müssen gestalterisch in der Gesamtansicht übereinstimmen.
- 3.6 Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind zugelassen.

4. Höhe der Gebäudetraufen

4.1 Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

- a) I- geschossige Wohnhäuser bis zu einer Höhe von max. 3,50m
- b) II-geschossige Wohnhäuser bis zu einer Höhe von max. 6,00 m.

Die Angabe der Gebäudehöhe gilt als Höchstwert. Gebäudehöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Schnittpunkt von Wand und Dachhaut.

5. Gestaltung der Bauten

5.1 Die An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

6. Abstandsflächen und Gebäudeabstände

6.1 Die Abstandflächen sind im Plan eingetragen. Soweit im Einzelfall Angaben fehlen, gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

7. Abgrabungen - Stützwände

7.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern auf dem Baugrundstück zwischen Gebäude und öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind nur nach Maßgabe der Notwendigkeit zugelassen. Seitliche Ab- und Aufträge und Stützmauern sind mit Rücksicht auf die Nachbargrundstücke durchzuführen.

Grundstücksgestaltung

8. Garagen- und Stellplätze/Ein- und Ausfahrten

8.1 Garagenein- bzw. Ausfahrten sind zu befestigen und anfallendes Oberflächenwasser in die Regenwasserleitung oder in den Allmendbach abzuleiten.

8.2 Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherheitsketten, Schlagbäumen und dergleichen ist unzulässig.

8.3 Die vom Wasserwirtschaftsamt Offenburg geforderte Hydraulische Untersuchung des Allmendbaches (5-jähriger Abfluß) wird in einem separaten Entwurf vom 08.11.84 des Ingenieurbüro Karl Weissenrieder, Offenburg, dargestellt.

Dieser Entwurf ist im Rathaus der Gemeinde Steinach zu ersehen.

- 8.4 Sollten von Seiten der Grundstückseigentümer zusätzliche Maßnahmen z.B. Erdböschungen für höhere HW-Abflüsse vorgesehen werden, ist ein 2,00 m breiter Streifen entlang des Baches, aus Sicherheitsgründen, freizuhalten.
- 8.5 Die Zufahrten zu den Grundstücken entlang des Allmendbaches sind so zu gestalten, daß der Hochwasserabfluß nicht beeinträchtigt wird, d.h. der Abflußquerschnitt nicht eingeengt wird. Für den Bau der Zufahrten ist vom Grundstückseigentümer eine wasserrechtliche Genehmigung (WWA) einzuholen. Die Grundstückszufahrten können nur auf eine Breite von max. 4,00 m ausgebaut werden.

9. Einfriedigung

- 9.1 Zulässig sind an öffentlichen Straßen und Plätzen, sowie zu öffentlichen und privaten Grünanlagen sowohl nur Sockel bis 30 cm Höhe, mit Heckenhinterpflanzung als auch Holzlattenzäune bis zu einer Gesamthöhe von 70 cm.
- 9.2 Bei Einfriedigungen innerhalb der Grundstücksgrenzen, von Grundstück zu Grundstück, sind diese nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zugelassen.
- 9.3 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

10. Antennenanlagen

Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

11. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdende Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub, sind auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen.

12. Bauvorlagen gem. §90 LBO

- 12.1 Ein Grundstückseinschnitt des Gebäudes ist vorzulegen, unter Bezugnahme auf die Sockelhöhe des Bebauungsplanes.
- 12.2 Die Gemeinde Steinach, bzw. die Baurechtsbehörde können die Darstellung der Gebäude und der Nachbargrundstücke sowie weitere Ergänzungen durch Lichtbilder und Modelle verlangen.

13. Ordnungswidrigkeiten

- 13.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Ordnung der Baurechtsbehörde zuwider handelt. Auf § 74 LBO wird hingewiesen.
- 13.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.

Steinach, den 13. Mai 1985




Der Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung
Offenburg, den 27. SEP. 1985



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung
Offenburg, den 27. SEP. 1985



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

[Handwritten signature]