

Gemeinde Steinach im Kinzigtal

Plangebiet „Mittelgrün“

Örtliche Bauvorschriften

Stand: 23.07.2008

Planung:

**Architekturbüro Nassall
Schwarzwaldstraße 39
79183 Waldkirch-Buchholz**

Teil A: Rechtsgrundlagen

1. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl: S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2000 (GBl, S 760)

Teil B: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. WOHNGEBÄUDE

- 1.1 Dachform, Dachneigung, Dachbegrünung
Dächer sind als geneigte Dächer, oder Flachdächer (auch leicht gekrümmte Tonnendächer) auszuführen

Die zulässige Dachform und -neigung siehe Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil

Freistehende und angebaute Garagen oder offene Garagen können mit:

- Satteldächern DN bis 25° oder
- Begrüntem Flachdächern

ausgeführt werden

Flachdächer sind zu begrünen

Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung sowie der Farbe der Dachdeckung einheitlich auszuführen. Die Dächer sind in gleicher Höhe und Neigung herzustellen.

Bei Flachdächern werden Attikageschosse zugelassen, wenn sie an den Längsseiten um mind. 1,0 m von der Hausflucht zurücktreten und nicht mehr als 75 % der darunter liegenden Geschossfläche einnehmen. Die Höhe von Attikageschossen darf 2,75 m gemessen an der Außenwand von Oberkante Fußboden bis Schnittpunkt Außenwand Dachhaut nicht übersteigen.

Die Firstrichtung der Dächer muss parallel oder im rechten Winkel zur Strasse geführt werden.

Beim Pultdach ist die Wandhöhe der Pultfirstseite durch eine Terrasse in Sockelhöhe von 1,00 m abzumindern.

- 1.2 Dacheindeckung und Fassaden
Bei geneigten Dächern sind Ziegel und Betondachsteine zugelassen. Zulässig sind auch Glas- und Metaldächer in grauem Metallton. Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen können (z.B. polierte Metalloberflächen) sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude an Dach und Fassade unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung und Bauteile zur Energieeinsparung.
- 1.3 Dachaufbauten sind nur auf geneigten Dächern mit mehr als 22° zulässig und dürfen nur insgesamt 2/3 der Dachlänge in Anspruch nehmen. Bei Dachgaubeneinbauten dürfen die 2 Vollgeschosse nicht überschritten werden. Der obere Dachgaubenbeginn muss 50 cm unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

2. EINFRIEDUNGEN

Maschendrahtzäune sind nur zulässig, wenn sie in Heckenpflanzungen integriert werden. Der Abstand zur Verkehrsfläche muss mind. 0,50 m betragen. Einfriedungen und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Stützmauern sind zu begrünen.

3. REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Eine Versickerung des Regenwasser ist im Baugebiet nicht möglich. Die Verminderung der Abflussspitzen ist mittels Regenwassernutzung bzw. -rückhaltung durch Regenwasserspeicher (Zisternen) mit Drosselung auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Die Dimensionierung des jeweiligen Regenspeichers (Rückhaltevolumen) richtet sich nach den

412 B

Regelwerken des ATV. Der zulässige Drosselabfluss beträgt max. 0,7 l/s.....
Der zulässige Drosselabfluss ist über die Ableitungsflächen abzuführen.
Die Größe dieser Speicherschächte soll mind. 3,0 m³ pro Grundstück betragen

Der rechnerische Nachweis ist vom Bauherrn im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu führen.

4. ABLEITUNGSFLÄCHEN

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Ableitungsflächen sind auf privaten Grundstücken unentgeltlich zu dulden. Sie sind stets in einem ordnungsgemäßen und funktionsfähigen Zustand zu erhalten und die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen zu treffen, um den Wasserabfluss jederzeit ungehindert zu gewährleisten. Die Ableitungsflächen sind von jeglicher Bebauung, Überbauung freizuhalten.

5. ABWASSER

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde einzuleiten

6. GRUNDWASSERSCHUTZ

Im Baugebiet kann Grundwasser anfallen. Dieses darf nicht zur Trockenhaltung der Untergeschosse durch Drainagen abgeleitet werden. Es wird aufgrund von fehlenden langjährigen Messreihen der Grundwasserstände, die Ausbildung der Untergeschosse der Bauwerke als „weiße Wanne“ festgesetzt, soweit die Gründung der Gebäude (UK Kellersohle oder Bodenplatte des Kellers) den höchsten Grundwasserstand von 203,75 m ü. NN unterschreitet.

7. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die Fläche von 1,00 m² nicht überschreiten. Beleuchtete Werbeanlagen und Fahnenwerbung ist nicht zulässig.

8. ANTENNENANLAGEN

Je Grundstück ist nur eine Antenne und ein Parabolspiegel als Gemeinschaftsanlage zulässig.

9. STELLPLÄTZE

Pro Wohneinheit müssen 1,5 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachgewiesen werden

Planverfasser:

Architekturbüro J. Nassall

.....
J. Nassall

Gemeinde Steinach

.....
F. Edelmann, Bürgermeister

