

Gemeinde Steinach
Ortsteil Welschensteinach
Ortenaukreis
W 6079

Anlage: 4
Fertigung: 1

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Tannenwaldweg - 1. Erweiterung"

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Plan wird folgender Textteil zum Bebauungsplan festgelegt:

- I. Rechtsgrundlagen**
- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Form der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- 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 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- 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. 56)
- I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
- I.5 § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 17.12.1984 (GBl. S. 675), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. 1996 S. 21)

- I.6 Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl I S.889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205) und Artikel 5 des Gesetzes vom 28.04.1993

- I.7 Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG) in der Fassung vom 21.10.1975 (GBl. S.654), zuletzt geändert durch das Biotopschutzgesetz vom 19.11.1991 (GBl. S. 701) und Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.12.1991 (GBl. S. 848)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO - das sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

a) Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse (§§ 18 und 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plan als Höchstgrenze festgelegt. Außerdem ist die Höhenlage der baulichen Anlagen durch die Festsetzungen der maximalen Sockelhöhe (Lage OK EG-Rohboden) in bezug auf das Straßenniveau des Tannenwaldweges (Mitte des Hauses gemessen) festgelegt. Sie ist aus den beigefügten Schnitten I und II ersichtlich. Die maximale Wandhöhe (gemessen von Oberkante Erdgeschoßrohboden bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) wird auf maximal 3,90 m festgelegt.

b) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist im Plan als Höchstgrenze auf 0,4 festgelegt.

Ist im Plan die durch Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche kleiner als die Fläche, die sich aus der als Höchstgrenze festgesetzten Grundflächenzahl ergibt, so gilt die im Plan ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche.

c) Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl ist im Plan als Höchstgrenze auf 0,5 festgelegt.

- II.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
- Für den Planbereich sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.
- II.1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Die im Plan eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.
- II.2 Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- II.2.1 Notwendige Stellplätze sind auf dem Baugrundstück zu erstellen.
- II.2.2 Garagen und Stellplätze können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- II.2.3 Garagen und Stellplätze dürfen die Übersichtlichkeit und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- II.3 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- II.3.1 Sichtfelder zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht sind von jeder sichtbehindernden Bebauung und Einfriedigung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzungen und Einfriedigungen nicht mehr als 60 cm über Oberkante Straße hinausragen.
- II.3.2 Entlang des Tannenwaldbachs ist ein Gewässerrandstreifen mit 4 - 5 m Breite auf der Nordseite und mit 10 m Breite auf der Südseite von jeglicher Art von Bebauung und Aufschüttung als geschlossene Vegetationsfläche mit standortgerechten Gehölzen bzw. als Extensivwiese freizuhalten.
(Siehe Grünordnungsplan)

II.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

II.4.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen müssen mit heimischen Bäumen, Obstbäumen, Sträuchern und Stauden (vgl. Pflanzliste unter V.) bepflanzt werden. Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche muß mindestens ein Großbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 14 cm) oder ein Obstbaum (Hochstamm) gepflanzt werden. Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

II.5 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

II.5.1 Neu gepflanzte Bäume

Die neu gepflanzten Bäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

II.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers nach dem Plan erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.

II.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig. Lediglich Garten- und Gewächshäuser bis maximal 20 m³ umbauter Raum sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO werden auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zugelassen, jedoch nicht in der ausgewiesenen Gewässerschutzzone (siehe II.3.2).

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB + § 74 LBO)

III.1 Dachform und Dachneigung

III.1.1 Zugelassen sind Sattel- und Walmdächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes. Ausnahmsweise können Garagen mit einem Flach- oder Pultdach erstellt werden. Die zulässige Dachneigung liegt bei 35 - 45°.

Rechtwinklig zugeordnete Anbauten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude haben und dürfen am First nicht höher sein.

III.1.2 Dachaufbauten sind höchstens bis 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muß mindestens 2 m betragen.

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.

III.1.3 Dacheinschnitte sind bis maximal 3,00 m Länge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muß mindestens 2 m betragen.

III.1.4 Als Dachdeckung sind zur Erhaltung der einheitlichen Dachlandschaft Ton- oder Betonziegel in roten bis braunen Farbtönen, die nicht glasiert sind, zu verwenden. Ausnahmsweise sind begrünte Dachflächen zulässig.

III.2 Doppelhäuser

Die Dachneigung bei Doppelhäusern beträgt 45°. Ausnahmen sind nur möglich, wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Gradzahl innerhalb der im Plan vorgegebenen Dachneigungen einigen.

Doppelhäuser müssen hinsichtlich Dacheindeckungsmaterial, Farbe der Dacheindeckung und Fassadengestaltung aufeinander abgestimmt sein.

III.3 Baukörper

III.3.1 Die maximal zulässige Gebäudelänge – gemessen in Hauptfirstrichtung – wird auf 13,00 m festgesetzt. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile z. B. Wintergarten sind zulässig.

III.4 Gebäudehöhe

III.4.1 Die Wandhöhe wird gemessen von OK-Rohboden EG bzw. UG bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und darf 3,90 m nicht überschreiten.

III.5 Garagen und Stellplätze

III.5.1 Garagen, die an die Gehweghinterkante bzw. Schrammbordhinterkante gestellt werden, müssen dann mindestens 1,00 m Abstand erhalten und in ihrer Ansichtsfläche begrünt werden.

III.5.2 Benachbarte Grenzgaragen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.

III.5.3 Werden Garagen im Zusammenhang mit dem Wohngebäude geplant, muß die Dachneigung des Wohngebäudes übernommen werden.

III.6 Dachbegrünung von Flachdachgaragen

Sofern das Flachdach nicht als Terrasse genutzt wird, ist es zu begrünen. Die Begrünung muß mit Rosen, Kräutern, Gräsern, Sukkulenten (Extensivbegrünung im Minimum) etc. erfolgen.

III.7 Fassadenbegrünung

Ungegliederte, geschlossene Wandflächen ab 25 m² zusammenhängender Wandfläche sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen.

III.8 Einfriedigungen

III.8.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind in den einzelnen Straßenabschnitten einheitlich zu gestalten. Gestattet sind einfache Holzzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung, geschnittene Hecken aus Laubgehölzen oder Natursteinmauern. Betonmauern sind lediglich als Fußmauern bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.

III.8.2 Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,00 m sein, gemessen ab OK Straße. Sie müssen mindestens 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückversetzt sein.

III.9 Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze, Hofflächen und Garagenzufahrten

III.9.1 Erdaushub

Der anfallende Erdaushub ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

III.9.2 Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die angrenzenden gegebenen, natürlichen Geländebeziehungen so wenig wie möglich gestört werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

III.10 Befestigung von oberirdischen, freien Stellplätzen

Die oberirdischen, freien Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen und porenoffene Pflastersteine. Für Zufahrten und Hofflächen gilt diese Regelung ebenfalls, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien oder Fahrzeuge in den Untergrund besteht. Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen muß auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

III.11 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

III.13 Antennen

Je Gebäude ist eine Antennenanlage zulässig

IV. Empfehlungen und Hinweise

IV.1 Regenwassernutzung

Es wird eindringlich empfohlen, das anfallende Regenwasser auf eigenem Grundstück zu nutzen.

IV.2 Brennwerttechnologie

Zur Minderung der schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Minderung des Energiebedarfs sollten unbedingt die neuen Feuerungsanlagen als Brennwertkessel für Öl oder Gas entsprechend DIN 4702 eingebaut werden.

IV.3 Alternative Energiekonzepte

Der Einbau von Solarkollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung sollte angestrebt werden.

IV.4 Niedrigenergiehäuser

Wärmedämmung: Bei den Neubauten sollte unbedingt der Wärmedurchgangskoeffizient (K-Wert) der Gebäudehülle für Niedrigenergiehäuser angestrebt werden. Hierfür werden mindestens folgende Regelanforderungen gestellt.

- | | |
|---|-------------------------|
| - Außenwände und Decken, die beheizte Räume nach unten gegen die Außenluft abgrenzen | 0,20 W/m ² K |
| - Dachflächen, Dachgeschoßdecken | 0,15 W/m ² K |
| - Kellerdecken, Wände und Decken gegen unbeheizte Räume sowie Decken und Wände, die an das Erdreich angrenzen | 0,30 W/m ² K |
| - Fenster mit Wärmeschutzglas | 1,20 W/m ² K |

IV.5 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

IV.5.1 Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder An-sammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmi-gung, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter über-steigt. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissions-schutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

IV.5.2 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit rei-nem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zu-gelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine was-sergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder - falls dies nicht möglich ist - auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zuläs-sigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelas-senen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

IV.6 Bodenschutz

IV.6.1 Bestimmungen für Erdarbeiten

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Danach ist nach § 4 Abs. 2 bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jeder ist verpflichtet, sich so zu verhalten, daß Bodenbelastungen auf das nach den Um-ständen vermeidbare Maß beschränkt werden.

IV.6.2 Auflagen zum Bodenschutz

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Boden-material, getrennt nach humosen Oberboden und kultivierfähigem Unterboden, auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rah-men der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischen-zulagern und wieder einzubauen.

- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.
Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Senf, Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versiegelung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Im Falle der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordern.
- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

IV.6.3 Hinweise zum Bodenschutz

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

IV.7 Altlasten

IV.7.1 Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

V. Pflanzliste

Bei der Begrünung der privaten Grünflächen im Geltungsbereich sollen heimische Bäume und Sträucher verwendet werden. Laubbäume sind Nadelgehölzen vorzuziehen. Im folgenden sind Arten als Orientierungshilfe aufgeführt:

a) Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Betula pendula	Weiß-Birke
Juglans regia	Nußbaum

b) Bäume II. Ordnung

Sorbus intermedia	Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche

c) Sträucher

Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix i.S.	Weiden i.S.

d) Gehölze für geschnittene Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Ligustrum
u. a.	

e) Klettergehölze

Hedera helix	Efeu
Clematis i.S.	Waldrebe
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
u. a.	

Den Klettergehölzen sind Rank- und Kletterhilfen zur Verfügung zu stellen.

f) Obstbäume

Obstbäume: Äpfel	Lokalsorten wie z.B.:
	Bohnapfel
	Jakob Fischer
	Boskoop
	Bohnapfel
	Rheinischer Winterramben

Birnen	Gelbmöstler Oberösterreichische Weinbirne Schweizer Wasserbirne
Kirschen	Kohlgrübler Benjaminler

Ausgefertigt:

Offenburg/

Steinach, den 08. Juni 1998

Weissenrieder GmbH
Ingenieurbüro für das Bauwesen
Otto-Hahn-Straße 12 c
77652 Offenburg

Bearbeitet:

Stern

(Stern)



Firnk

(Firnk, Bürgermeister)

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Ofenburg, den 06. JULI 1998



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
- Baurechtsbehörde -

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'L. ...', written over the official stamp.

Rechtskräftig:

Bekanntmachung nach § 10 BauGB
am 31. Juli 1998.
Der Bebauungsplan wurde somit
am 31. Juli 1998 rechtswirksam.

Steinach, den 31. Juli 1998

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. Firnkes', written over the official stamp.

Firnkes, Bürgermeister

