

Gemeinde Steinach
Ortenaukreis

Anlage: 4
Fertigung: 3

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "Tannenwaldweg" der Gemeinde Steinach

I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch - BauGB - in der Form der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 1122)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 1124)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert am 17. Dezember 1990 (GBl. S. 426).

- Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)
 - 1.1 Gewerbegebiet eingeschränkt - (§ 8 BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind.
 - 1.2 Nicht zulässig sind Ausnahmen nach § 8 (3) 2 und 3
 - 1.3 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
 - 1.4 Ausnahmen nach § 4 (3) 1 - 5 sind nicht zulässig.
 - 1.5 Das Maß der baulichen Nutzung und der Vollgeschosse ist durch Planeintrag anhand der Füllschablone festgesetzt.
2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)
 - 2.1 Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.
 - 2.2 Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß § 22 (2) BauNVO.
 - 2.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1 + 2) BauNVO werden zugelassen.
 - 2.4 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.
 - 2.5 Die Sockelhöhe (Erdgeschoß Röhfußboden) der Gebäude wird durch die Maßeintragung (+ 0,00) der einzelnen Baugrundstücke in den beigefügten Geländeschnitten M 1 : 100/100 bestimmt und Mitte Haus gemessen.
3. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)
 - 3.1 Garagen und Stellplätze können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
 - 3.2 Für die Erstellung und Gestaltung der Garagen mit Flach-, Sattel- oder Walmdach gilt die Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

3.3 Die Garage im Zusammenhang mit dem Wohngebäude ist erlaubt, wenn in gestalterischer Hinsicht keine Bedenken bestehen.

3.4 Doppelgaragen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.

3.5 Die Oberflächen der Garagenvorplätze müssen so sicher befestigt werden, daß öffentliche Flächen nicht beschmutzt werden.

4. Verkehrsflächen - Verkehrsstraßen (§ 9 (1) 11. BauGB)

4.1 Die Erschließungsstraßen sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

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

5.1 Die Höhenlage der Erschließungsstraße ist in dem beigegeführten 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.

6. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12. BauGB)

6.1 Zulässig sind die der Energieversorgung dienenden baulichen Anlagen (Trafostation u. ä.).

7. Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 (1) 13. und 21. BauGB)

7.1 Das niederspannungsseitige Stromversorgungsnetz wird als Kabelleitungsnetz ausgeführt.

7.2 Leitungsrechte für Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie für Stromversorgungen zugunsten der Gemeinde Steinach sind im Bebauungsplan eingetragen. Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

8. Pflanzgebot über Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25. a BauGB)

8.1 Auf den privaten Grundstücksflächen sollen neben Sträuchern mindestens ein bis zwei hochstämmige Laubbäume (auch heimische Obstbäume) gepflanzt werden. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

8.2 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) BauGB)

Baugestaltung (§ 73 (1) LBO)

1. Dachgestaltung und Form

1.1 Die Dächer der Gebäude sind mit nicht glänzendem Material einzudecken. Es sind nur rote oder rotbraune Tonziegel zulässig.

1.2 Die 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.

1.3 Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer.

Beim Erstellen eines Doppelhauses muß die Dachneigung die gleiche Gradzahl aufweisen. Außerdem sind Dachgesims und Dacheindeckung anzugleichen.

1.4 Garagen können als Flach-, Sattel- oder Walmdach erstellt werden. Für die Gestaltung und Erstellung ist die Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung bindend.

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.

1.6 Folgende Dachaufbauten sind entsprechend den beigelegten Systemskizzen grundsätzlich zulässig:

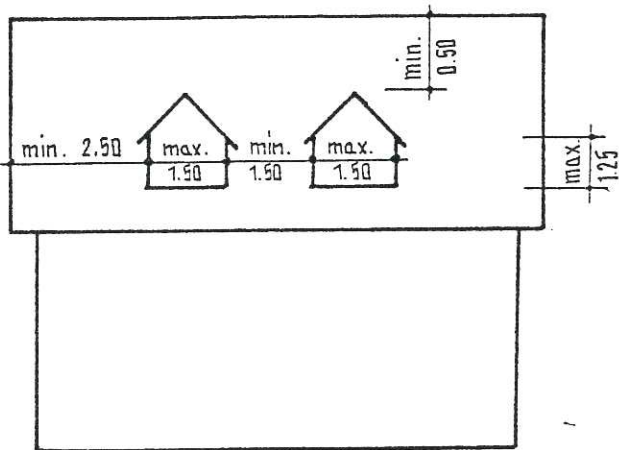
- a) Giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach
Sonderformen:
 - Dreiecksgauben (nur bei Satteldach zulässig)
- b) Schleppegauben und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermausgauben
- c) Zwerchgiebel
- d) Allgemeine Bestimmungen:
 - Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
 - Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
 - Die Höhe der Gauben vom Anschluß mit dem Hauptdach bis zur Oberkante Gesims gemessen darf 1,25 m nicht überschreiten.
 - Der Abstand zur Traufe muß mindestens 0,75 m betragen und ist in den Dachschrägen zu messen.
 - Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z. B. Kupfer) einzudecken.
 - Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden (z. B. Kupfer).
 - Im übrigen wird auf die beiliegenden Skizzen verwiesen.

1.7 Giebelständige Gauben

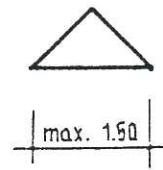
Die giebelständigen Gauben einschließlich der Dreiecksgauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.

- Die Firstoberkante der giebelständigen Gauben muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m betragen und im Hauptfirst liegen.

Systemskizze



SONDERTORMEN:

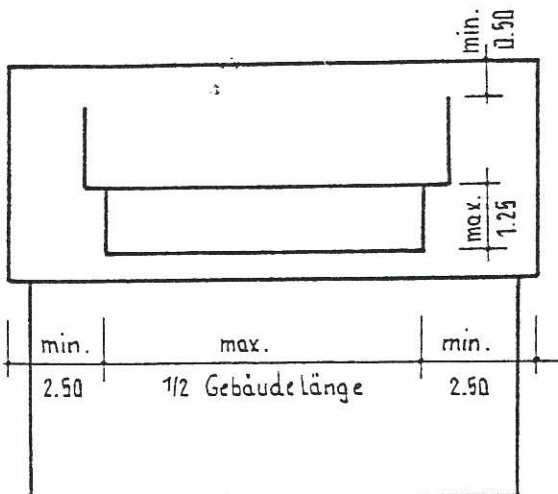


DREIECKSGAUBE

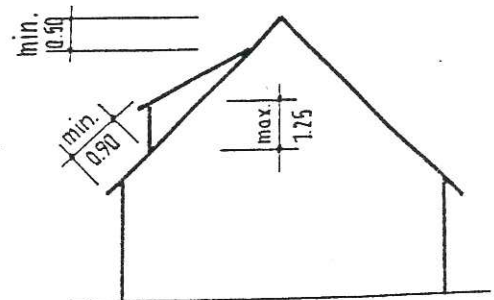
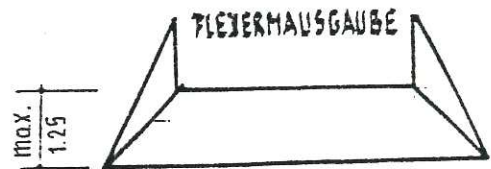
1.8 Schleppgauben

- Schleppgauben sind zulässig.
- Die Schleppgauben und deren abgewandelten Sonderformen wie Fledermausgauben müssen eine Mindestdachneigung von 15 Grad aufweisen.
- Die Einzellänge von Schleppgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Der Anschnitt des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Systemskizze



SONDERTORMEN

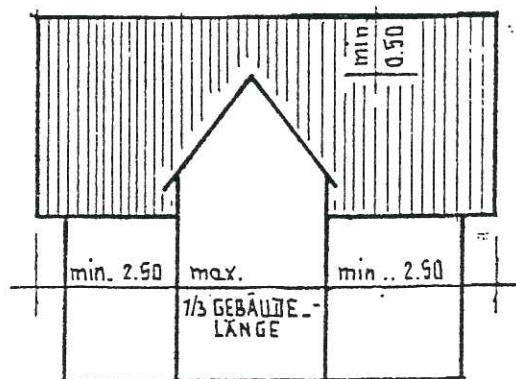


REGELQUERSCHNITT

1.9 Zwerchgiebel

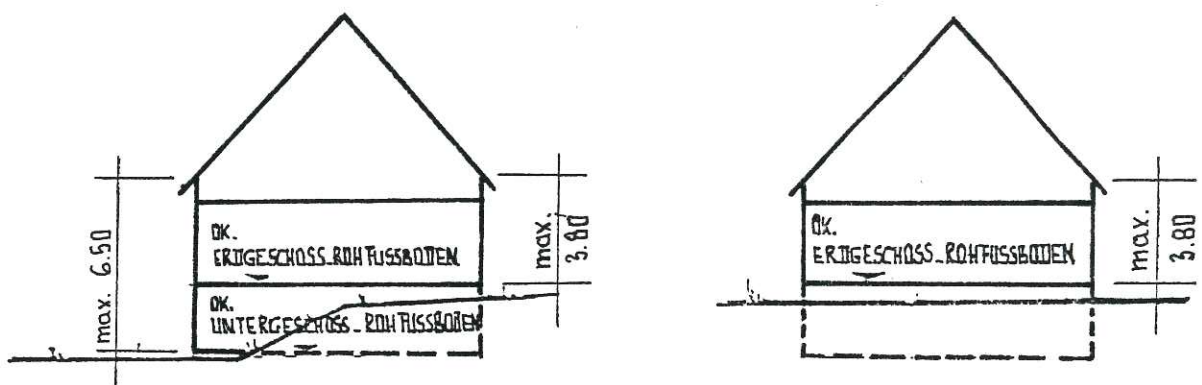
- Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Der Ausschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Das Zwerchgiebeldach muß die Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist wie das Hauptdach einzudecken, mit demselben Material und in derselben Farbe.
- Im übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.

Systemskizze



2. Gebäudehöhe

2.1 Die Wandhöhe der Gebäude ist wie folgt vorgesehen:



Die Wandhöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß bzw. Untergeschoß Rohfußboden bis zum oberen Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut beim Ziegeldach.

3. Gestaltung der Bauten

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

4. Abstandflächen und Gebäudeabstände

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

5. Antennenanlagen

- 5.1 Je Gebäude ist eine Antennenanlage sowie maximal ein Parabol-Spiegel zulässig. Bei dem Parabol-Spiegel ist die Farbe des jeweiligen Hintergrundes zu wählen (z. B. Dach- oder Hausfarbe).

6. Werbeanlagen

- 6.1 Werbeanlagen sind nur bis zu 0,5 m² Größe zulässig. Grelle Farbtöne für die Beleuchtung nicht zugelassen und nur an der Stätte der Leistung möglich.

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.

8 Garagen- und Stellplätze/Ein- und Ausfahrten

- 8.1 Garagenein- bzw. -ausfahrten sind zu befestigen und anfallendes Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal 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.

9. Einfriedigungen

- 9.1 Einfriedigungen richten sich nach § 52 Abs. 28 a der LBO und dem Nachbarrechtsgesetz.
- 9.2 Verwendung von Stachel- und Maschendraht ist unzulässig.

10. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

- 10.1 Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLWF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLWF) zu bezeichnen. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.
- 10.2 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z. B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind

sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

11. Bodenschutz

11.1 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.

11.2 Allgemeine Bestimmungen

- a) Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- b) Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- c) Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- d) Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- e) Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

- f) Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- g) Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

11.3 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- a) Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommene Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

- b) Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- c) Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- d) Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

12. Bauvorlagen gemäß § 53 Abs. 2 LBO

- 12.1 Ein Grundstücksschnitt des Gebäudes ist vorzulegen unter Bezugnahme auf den Sockelplan des Bebauungsplanes.
- 12.2 Die Gemeinde Steinach bzw. die Baurechtsbehörde kann 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 20. DEZEMBER 1993



Der Bürgermeister

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

Offenburg, den 26. APR. 1994



LANDRATSAMT,
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

Rechtskräftig:

Bekanntmachung nach § 12 BauGB
am 20. März 1994.
Der Bebauungsplan wurde somit
am 20. März 1994 rechtswirksam.

Steinach, den 20. März 1994.



Firnkes, Bürgermeister