

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften im Gebiet

„AM HUMMELBERG“

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 19.12.2000 (LBO), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000, jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Steinen die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Hummelberg" gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 22.12.2006.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1) Als Dachform wird das Satteldach zugelassen.

Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil.

1.2) Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen.

1.3) Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist mit kleinteiligen, nicht glänzenden (unglasierten) Ziegeln oder Dachsteinen oder in ihrer Wirkung vergleichbaren Materialien in einem Farbspektrum von rot bis rotbraun vorzunehmen.

1.4) Nicht zulässig ist die Verwendung von unbeschichteten Kupfer- oder Zinkblechen als Oberfläche der Dachhaut.

1.5) Zur Fassadengestaltung sind die Materialien Holz oder Putz zulässig. Verkleidungen von Garagentoren sind in Holz auszuführen.

2) EINFRIEDUNGEN (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für die Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder gilt:

2.1)	Maximale Höhe bei	
	Heckenpflanzung (linienhaft)	0,80 m
	Sträuchern (unregelmäßig)	1,20 m
	Holz- oder Metallzäunen	0,80 m
	Sockelmauern	0,30 m

2.2) Zulässig sind Einfriedungen als Bepflanzungen, Holz- oder Metallzäune (kein Stacheldraht), auch in Verbindung mit Sockelmauern. Wird ein Zaun auf eine Sockelmauer gesetzt, so ist die Gesamthöhe von höchstens 0,80 m einzuhalten.

2.3) Zur Einhaltung eines seitlichen Sicherheitsraumes sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen um mindestens 0,50 m hinter die Fahrbahn- bzw. Gehweghinterkante zurückzusetzen.

3) GRUNDSTÜCKE (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.1) Für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Die Höhenlage der Grundstücke muss an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich anschließen.

3.2) Der auf den Grundstücken anfallende Erdaushub soll, soweit möglich, auf den Grundstücken wieder eingebaut werden.

3.3) Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (Betriebshof, Lagerfläche), sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche (Asphaltierung, Betonierung) zu versehen und normgerecht, gegebenenfalls über zusätzliche Reinigungsanlagen (Ölabscheider, Schlammfang), zu entwässern.

3.4) Für sonstige befestigte Flächen (Zufahrten, Pkw-Stellplätze) ist nur die Verwendung von Belägen zulässig, die wasserdurchlässig sind. Hierzu zählen insbesondere Schotterrasen, Mineralgemische oder auch die Pflasterung mit breiter Fugenausbildung (Fugenpflaster).

4) NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 74 (3) NR. 2 LBO

Für die Dachabflüsse des Grundstückes ist eine Anlage zur Regenwassernutzung und -pufferung zu erstellen. Die Anlage muss ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,5 m³ pro 100 m² befestigte Dachfläche haben.

Werden zusätzlich Hofflächen angeschlossen, so ist das erforderliche zusätzliche Volumen anhand des Versiegelungsgrades der Flächenbefestigung zu ermitteln und nachzuweisen.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.




Stein, den 08. Okt. 2007
Bürgermeisteramt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „AM HUMMELBERG“

GEMEINDE STEINEN

22.12.2006

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

- 1) *Wohnhaus mit Garage/Nebengebäude*
- 2) *Private Grünflächen – Maßnahmeflächen*
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragungen im Planteil der Grundfläche (GR) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im Plan durch die zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand) festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über Erschließungsstraße.

3) BAUWEISE

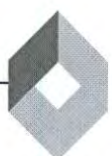
Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Überkragen von untergeordneten Bauteilen (z.B. Vordach, Terrasse) um bis zu 2,0 m ist zulässig, sofern nicht festgesetzte Grünflächen in Anspruch genommen werden.

5) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die im Planteil eingetragenen First- bzw. Gebäudehaupttrichtungen sind einzuhalten.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „AM HUMMELBERG“

GEMEINDE STEINEN

22.12.2006

6) STELLPLÄTZE UND GARAGEN, NEBENANLAGEN

6.1) Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die für die bauliche Nutzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem privaten Grundstück zu errichten. Stellplätze sind aber auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, nicht jedoch auf den ausgewiesenen Grünflächen.

6.2) Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf den ausgewiesenen Grünflächen, zulässig.

7) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

7.1) Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Maßnahmenfläche sind insgesamt 6 standortgerechte und hochstämmige Streuobstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind extensiv mit zweischüriger Mahd zu bewirtschaften.

7.2) Die auf den Flurst. Nr. 84 und 86 außerhalb des Plangebietes gekennzeichneten 9 Streuobstbäume sind zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte und hochstämmig Streuobstbäume zu ersetzen.

Steinen, den 08. Okt. 2007

 
Der Bürgermeister

