

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 4 und 8 - 12 des Baugesetzbuches vom 25.12.1960 (BGBl. I S. 1321) **BEBAUUNSVORSCHRIFTEN**

2. §§ 1 - 23 der Verordnung zum Bebauungsplan "Geisbühl" Lösung der Grundstücksteile (Bauaufsichtsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) BauStVO, der Gemeinde Steinen

3. §§ 3 - 5 der Verordnung Ortsteil Schlächtenhaus - Hofen der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Flächennetzes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132) - PlanStVO.

4. § 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 23. November 1981 (GBl. S. 176), (Bei GBl. 1984 S. 319), zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBl. S. 485) - LBO

B. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANGESAMRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauStVO

1.1.1 Ausnahmen

Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauStVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauStVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauStVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Dabei ist zu berücksichtigen, daß wegen der Beschränkung der Traufhöhe eines der zulässigen Vollgeschosse nur als Dachgeschoss realisiert werden kann (= "oberstes Geschoss" entsprechend der Definition in § 5 (3) der Landesbauordnung), oder alternativ kann das 2. Vollgeschoss als Sockelgeschoss "ausgeklappt" werden.

Die max. Zahl der Wohnungen wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf 2 Wohneinheiten je Wohneinheit begrenzt.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 4 und 8 - 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBL. I S. 2253) -- BauGB.
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) -- BauNVO.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58) -- PlanZV 90.
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28. November 1983 (GBL. S. 770), (Ber. GBl. 1984 S. 519), zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBl. S. 486) --- LBO.

B. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 Ausnahmen

Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Dabei ist zu berücksichtigen, daß wegen der Beschränkung der Traufhöhe eines der zulässigen Vollgeschosse nur als Dachgeschosß realisiert werden kann (= "oberstes Geschosß" entsprechend der Definition in § 2 (5) der Landesbauordnung), oder alternativ kann das 2. Vollgeschosß als Sockelgeschosß ausgebildet werden.

Die max. Zahl der Wohnungen wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

3. Bauweise gem. § 22 BauNVO

3.1 Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Gemäß der Eintragung im Plan sind gemäß § 22 (2) BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser (E) oder nur Doppelhäuser (D) erstellt werden können.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) BauGB

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Stellung, First- und Längsrichtung der Wohngebäude die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

6. Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB

6.1 Die EG-Fußbodenhöhe darf bergseits der Erschließungsstraße das gewachsene Geländeniveau, gemessen in der Mitte der bergseitigen Gebädekante, nicht mehr als 50 cm überschreiten. Bei talseitig der Erschließungsstraße gelegenen Gebäuden darf die EG-Fußbodenhöhe nicht mehr als 50 cm über der Gehwegkante liegen, gemessen in der Mitte der Gebädekante.

6.2 Die Höhenlage der Garagen sind auf das Gelände- bzw. Straßenlängsgefälle abzustimmen.

6.3 Als Ausnahme kann zugelassen werden, daß bei Grundstücken, die erheblich tiefer liegen als die Straße das Gelände bis auf Straßenhöhe angeschüttet wird. In diesem Fall ist die unter 6.1 genannte Erdgeschoßfußbodenhöhe über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe bzw. neuer Geländehöhe zu messen.

7. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

7.1 Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.

7.2 Zulässig sind: ebenerdige bauliche Kleinanlagen, Schwimmbecken, Spielplätze, Einfriedungen

7.3 Nur innerhalb der überbaubaren Fläche sind zulässig: Sichtschutzmauern, Gerätehäuschen in Verbindung mit Sichtschutzmauern, Pergolen.

7.4 Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

8.1 Bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind die eingezeichneten Sichtdreiecke, von jeglicher Anlage, Einfriedungen und Bepflanzung mit mehr als 60 cm Höhe an der Kreisstraße und 70 cm Höhe im Baugebiet freizuhalten.

9. Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) 4 BauGB

9.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der im Plan dafür festgesetzten Flächen zulässig.

9.2 Garagen, die im Hanggelände talwärts der Straße liegen, sind in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu errichten.

9.3 Garagen im Untergeschoß der Gebäude sind nur bei den bergwärts der Straße liegenden Gebäuden zulässig.

9.4 Der Mindestabstand der Garage von der Gehweg- bzw. Fahrbahnkante beträgt 5.00 m.

9.5 Je Wohneinheit sollen mind. 2,0 Stellplätze angelegt werden.

10. Flächen für Aufschüttung und Abgrabung gem. § 9 (1) 17 BauGB

Böschungen-Stützmauern

10.1 Die durch Straßeneinschnitte entstehenden Böschungen werden im Zuge des Straßenausbaus mit einem Neigungswinkel von 1:1,5 auf den Privatgrundstücken angelegt.

Private Stützmauern können bis max. 1/3 der Böschungshöhe bis 90 cm hoch angelegt werden.

10.2 Werden Stützmauern an Straßen ohne Gehweg errichtet, so sind sie 30 cm hinter die Straßenbegrenzungslinie (VK Bordstein) zu setzen.

Die Zwischenfläche ist zu befestigen.

11. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB

Für öffentliche Ver- und Versorgungsleitungen sind, soweit diese über Privatgrundstücke führen, Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers (Gemeinde) für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung der Leitungen festgesetzt.

Der Eigentümer darf keine Vorrichtungen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlage gefährden.

12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB.

- 12.1 Im Plan sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Zulässige sind einheimische Laubbäume.
- 12.2 Koniferen und exotische Pflanzarten sind im Baugebiet nur als Einzelgehölze in deutlich untergeordnetem Ausmaß zulässig.
- 12.3 Auf den Grundstücken im Randbereich südl. und westl. der Geisbühlstraße ist mind. 1 hochstämmiger, einheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 15 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode auszuführen, die der Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgt, spätestens aber 1 Jahr nach Baufertigstellung.

Die Doppelhäuser müssen jeweils in Form und Gestaltung, insbesondere der Traufhöhe, Sockelhöhe, Dachneigung, Firsthöhe, Dachgesimsbildung sowie in der Art und Farbe der Dachdeckungsmaterialien aufeinander abgestimmt werden.

1.3 Oberflächengestaltung der Gebäude

Glänzende und stark reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Fassade und Dach, ausgenommen Fensterflächen) nicht zugelassen. Grelle Farben sind unzulässig.

- 1.6 Als Dacheindeckung sind Ziegel in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden, um eine Einbindung an das historische Dorf zu erreichen.

2. Gebäudehöhe gem. § 73 (1) Nr. 7 LBO

Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel an der jeweiligen Gebäudekante gemessenen vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	3,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	bergwärts 3,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	talwärts 6,50 m

Zulässig sind Gebäude mit 2 Vollgeschossen, wobei das 2. Vollgeschoss alternativ als Sockelgeschoss oder als Dachgeschoss (= oberstes Geschoss i.S.v. § 2 (5) LBO) ausgebildet werden kann.

3. Garagen gem. § 73 (1) Nr. 1 LBO

- 3.1 Garagen sind, sofern sie nicht in das Wohngebäude integriert werden, mit Satteldächern mit annähernd der gleichen Neigung und dem gleichen Dachdeckungsmaterial wie das Hauptgebäude zu versehen.

II.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB u. § 73 LBO

1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** gem. § 73 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Die Gebäude und Garagen sind mit Satteldächern zu versehen mit einer Dachneigung von 28 Grad - 38 Grad.

1.2 Dachgauben sind im Abstand von mind. 1,50 m vom Giebel zulässig als Schleppgauben und Spitzgauben mit max. 1,50 m Breite und 1,50 m Abstand untereinander.

1.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.4 **Gesamtgestaltung für Doppelhäuser**

Die Doppelhäuser müssen jeweils in Form und Gestaltung, insbesondere der Traufhöhe, Sockelhöhe, Dachneigung, Firsthöhe, Dachgesimsausbildung sowie in der Art und Farbe des Dachdeckungsmaterialies aufeinander abgestimmt werden.

1.5 **Oberflächengestaltung der Gebäude**

Glänzende und stark reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Fassade und Dach, ausgenommen Fensterflächen) nicht zugelassen. Grelle Farben sind unzulässig.

1.6 Als Dacheindeckung sind Ziegel in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden, um eine Einbindung an das historische Dorf zu erreichen.

2. **Gebäudehöhe** gem. § 73 (1) Nr. 7 LBO

Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel an der jeweiligen Gebäudekante gemessenen vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	3,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	bergseits 3,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	talseits 6,50 m

Zulässig sind Gebäude mit 2 Vollgeschossen, wobei das 2. Vollgeschoß alternativ als Sockelgeschoß oder als Dachgeschoß (= oberstes Geschoß i.S.v. § 2 (5) LBO) ausgebildet werden kann.

3. **Garagen** gem. § 73 (1) Nr. 1 LBO

3.1 Garagen sind, sofern sie nicht in das Wohngebäude integriert werden, mit Satteldächern mit annähernd der gleichen Neigung und dem gleichen Dachdeckungsmaterial wie das Hauptgebäude zu versehen.

- 3.2 An der Grenze zusammengebaute Garagen sind in der Dachneigung sowie in der Detailausbildung der Traufe aufeinander abzustimmen. Die Dachfläche muß bei nebeneinander in der gleichen Flucht liegenden Garagen in einer Ebene liegen.

4. Einfriedigungen gem. § 73 (1) Nr. 5 LBO

- 4.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind der Höhe einheitlich zu gestalten. Gestattet sind z.B. Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung.

- 4.2 Die Höhe der Einfriedigung darf max. 0,90 m über Gehwegoberkante oder bzw. Borsteinoberkante liegen.

- 4.3 Einfriedigungen und private Stützmauern sind entlang der Straßenseiten, an denen kein Gehweg vorgesehen ist und an dem Querfußweg, hinter der Bordsteinvorderkante um 30 cm zurückzusetzen (gem. § 14 LBO). Die Flächen zwischen Straßenrand und Einfriedigungen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

gem. § 73 (1) Nr. 5 LBO

- 5.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

- 5.2 Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen muß auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

- 5.3 Garagenvorplätze und Stellplätze sind als wassergebundene Decken, mit Rasenpflaster oder mit Platten befestigten Fahrspuren anzulegen.

- 5.4 Der anfallende Erdaushub ist möglichst auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

6. Niederspannungsleitungen gem. § 73 (1) Nr. 4 LBO

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

7. Grenzabstände

Die Mindestgrenzabstände zwischen Gebäude und Grundstücksgrenzen bzw. öffentlichen Straßenflächen sind auf 5,00 festgesetzt. Im übrigen gelten die Grenzabstände der LBO.

III. Nachrichtlich Übernahmen und Hinweise

gem. § 9 (6) BauGB

1. Abfallwirtschaft

(Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom 15.01.1992)

Zwecks Reduzierung der Aushubfahren sollten die nachstehenden Grundsätze generell berücksichtigt werden:

1. Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, daß verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.
2. Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
3. Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelagerten Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.
4. Der bei dem Bauvorhaben anfallende Erdaushub ist, soweit möglich, auf dem Baugrundstück zu belassen und darauf wieder einzubauen (Gebot der Abfallvermeidung).
5. Eine Abfuhr von Erdaushub ist nur zulässig, wenn der Erdaushub nachweislich anderweitig verwertet wird.

2. Stromversorgung Kraftübertragungswerke Rheinfelden AG vom 07.01.1992

Der Bereich des Bebauungsplanes wird von dinglich gesicherten 20-KV-Freileitungen überspannt. Die Unterbauhöhe soll unter den Leitungen max. 10 m betragen, ausgehend vom derzeit vorhandenen Geländeniveau und einer Dachneigung größer 15 Grad sowie einer Bedachung nach DIN 4102, Teil 7.

Die Planunterlagen über die im Schutzbereich der Leitungen vorgesehenen Bauvorhaben sind den KWR zur Überprüfung der Sicherheitsabstände vorzulegen.

Die elektrische Stromversorgung der Neubauten erfolgt über Niederspannungserdkabel aus einer neu zu errichtenden Trafostation deren Standort im Bereich Ecke Krämelgasse/Geisbühlweg liegen sollte. (Standort außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes).

3. Fernmeldeanlagen

Stellungnahme Oberpostdirektion Freiburg vom 04.02.1992

Wegen der Erforderlichkeit der Verlegung neuer Fernmeldeanlagen ist für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen dem Fernmeldeamt Freiburg, Postfach 20, 7800 Freiburg, Dienststelle Planungsstelle L, mind. 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Steinen, den.....

Der Bürgermeister