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

zum Bebauungsplan "STEINACKER"

der Gemeinde STEINEN

für das Gewann "Steinacker" (teilw.)

auf Gemarkung Endenburg,
im Bereich der Grundstücke Fl.St.Nr.67 und 87 (beide teilw.)

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 4 und 8 - 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBL. I S. 2253) -- BauGB.

2. §§ 1 - 24 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBL. I S. 1763) -- BauNVO.

3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30. Juli 1981 (BGBL. I S. 833) -- PlanV 81.

4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) -- LBO.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung (Bebauungsplan Bl. 3) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BBauG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

1.1 Dorfgebiet (MD gem. § 5 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind Nebengebäude, Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die übrigen Anlagen gem. § 5 (2) sind nicht zulässig.

1.2 gem. § 9 (1) Ziff. 6 BauGB sind nur Gebäude mit max. 2 Wohnungen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 16 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung (Bl. 3) der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

2.1 Die Geschoßzahl ist südlich der Ortsstraße mit II = I + I DG festgesetzt. Das bedeutet, daß die Gebäude eingeschossig ausgebildet werden können, wobei das Dachgeschoß (DG) als anrechenbares Vollgeschoß ausgeführt werden kann.
Nördlich der Ortsstraße kann wahlweise das Sockelgeschoß oder das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden (II = I + I SG oder I + I DG) (sh. Typenschnitt Bl.5).

3. BAUWEISE gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise wird gemäß § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der Hauptgebäude und Garagen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt. Die im Plan eingetragenen Gebäuderichtungen sind einzuhalten. Abweichungen vom +/- 5 Grad sind zulässig. Für 2 Garagen sind die Firstrichtungen wahlweise festgesetzt.

6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE gem. § 9 Abs. 2 BauGB

6.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf südlich der Ortsstraße über die im Mittel gemessenen vorhandenen Geländeoberfläche höchstens 0,50 m hinausragen (sh. Typenschnitt Bl.5).
Nördlich der Ortsstraße darf das EG-Niveau max. auf Straßenhöhe liegen.

Es wird darauf hingewiesen, daß gem. § 3 (2) Nr. 3 Bauvorlagen-Verordnung Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.07.1985 bei Bauanträgen für Einzelbauvorhaben der vorhandene und künftige Geländeverlauf in den Schnitten darzustellen ist.

7. NEBENANLAGEN gem. § 14 BauNVO

7.1 Im gesamten Grundstücksbereich sind ebenerdige bauliche Kleinanlagen, wie z.B. Treppenaufgänge, Spielplätze, Einfriedigungen, zulässig.

7.2 Nebengebäude für Holzlagerung, Gartengeräte oder Kleintierhaltung sind in Anbindung an die Hauptgebäude oder Garagen zulässig. Sie sind mit Satteldach und dem gleichen Dachdeckungsmaterial wie das Hauptgebäude auszuführen.

7.3 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

8. GARAGEN UND STELLPLÄTZE gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

8.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen, bzw. der dafür festgesetzten Flächen als Einzel- oder Doppelgaragen zulässig.

Die Garageneinfahrten sind im Plan zwingend festgesetzt.

9. PFLANZGEBOT FÜR FLÄCHEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Plan sind für Flächen Pflanzgebote zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zulässig sind orts- und landschaftstypische, stanortgerechte Laubgehölze, Koniferen sind im Baugebiet nicht zulässig.

10. PFLANZBINDUNG
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Im Plan sind Flächen für Pflanzbindungen zur Erhaltung bestehender Bäume festgesetzt. Die Bäume sind während der Bauzeit durch einen Holzzaun dauerhaft zu schützen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

11. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LR)
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für das im Bereich der Privatgrundstücke liegende Fernmeldekabel entlang der Nordgrenze der Ortsstraße und im Bereich des Gebäudes Fl.St.Nr. 7 wird ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.
Das Kabel ist im Plan (Bl.3) nachrichtlich eingetragen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BBauG und § 73 LBO

1. Dachform - Dachneigung

1.1 Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 36 bis 40 Grad.
Als Dachdeckungsmaterial sind Ziegel in naturroter Farbe zu verwenden.

1.2 Dachgaupen sind nur bei den Hauptgebäuden bis zu einer Länge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Bei mehr als einer Gaupe darf die max. Breite der Einzelgaupe 2,0 m nicht überschreiten.

1.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.4 Dachgaupen müssen von der Giebelwand einen Abstand von mind. 2,5 m einhalten.

1.5 Asymetrische Dächer sind nicht zulässig.

1.6 Bei allen Hauptgebäuden ist ein Dachvorsprung von mind. 0,5 m an der Traufe und am Ortgang vorzusehen.

2. GEBÄUDEHÖHE

2.1 Die Höhe der Gebäude darf von der an der talseitigen Traufseite im Mittel gemessenen vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand Dachhaut) höchstens 5,0 m betragen.

2.2 Bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden 2,50 m am höchsten in Erscheinung tretenden Traufpunkt.

3. OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER GEBÄUDE

Glasflächen von über 30 % der Fassadenflächen sowie glänzende und stark reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zugelassen. Grelle Farben, auch ein grelles Weiß, sind unzulässig.

4. GAS- UND ÖLBEHÄLTER

Gas- und Ölbehälter sollen in den Gebäuden angeordnet und nicht frei aufgestellt werden.

5. GARAGEN

Die Garagen sind mit einem Satteldach mit annähernd gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude und mit gleichem Dachdeckungsmaterial auszuführen.

6. EINFRIEDIGUNGEN

6.1 Einfriedigungen rings um die Grundstücke sind nicht zulässig.
Zulässig sind Einfriedigungen von Gemüsegärten über max. 1/4 der Grundstücksfläche in Form von 90 cm hohen Holzlattenzäunen.

6.2 Von der Straße sind die Einfriedigungen 1,0 m hinter die Fahrbahnkante hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen (Schneeräumung).

Die Zwischenflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

7. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

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

Die Freiflächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und zu unterhalten.
Garagenvorplätze und Stellplätze sind in Form wassergebundener Decken oder mit Rasengittersteinen zu befestigen.

8. ANTENNEN

Je Gebäude ist nur eine Antenne zulässig.

9. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

Niederspannungsleitungen im Planungsgebiet sind zu verkabeln.

10. PLANVORLAGE (Hinweis)

Beim Bauantrag sind folgende Unterlagen zusätzlich einzureichen:

10.1 Querschnitt des Gebäudes mit natürlicher (vorhandener) und geplanter Geländelinie mit den geplanten bzw. vorhandenen Straßenhöhen, jeweils

entlang der mit der Geländeneigung gleichlaufenden Umfassungswände.

10.2 In den Ansichten ist ebenfalls die geplante bzw. vorhandene Straßenlinie und die natürliche und geplante Geländelinie einzutragen.

10.3 Die Genehmigungsbehörde kann weitere, zur Beurteilung der Bauvorhaben notwendige Unterlagen verlangen (Lichtbilder, Modelle, Stangengerüste im Gelände).

11. ZUSÄTZLICHE GENEHMIGUNGSPFLICHT
gem. § 51 (1) LBO

Abweichend von § 52 (1) LBO wird eine Baugenehmigungspflicht für folgende Vorhaben eingeführt:

- Die Einrichtung und Änderung von Bauteilen, Anlagen und Einrichtungen, soweit sie von öffentlich zugänglichen Flächen aus einsehbar sind.
- Stützmauern mit über 0,50 m Höhe.
- Errichtung von Automaten und Werbeanlagen.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 (4) und (6) BauGB

BAUEN IM BEREICH DER FREILEITUNG

Das Bauen im Bereich der Freileitung ist mit dem Versorgungsträger abzuklären.

Steinen, den 14.02.1989

Der Bürgermeister: