

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften in Steinen im Gebiet

„JAHNPLATZ“

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 Bebauungsplanes "Jahnplatz" gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 17.09.2002.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1) Zulässig sind für die Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer, auch mit Krüppelwalmausbildung. Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil. Garagen sind im Gebäude zu integrieren oder unmittelbar anzubauen und in den Dachzusammenhang des Hauptgebäudes zu integrieren. Bei angebauten Garagen sind auch an die Gebäudefassade ange-setzte Pultdächer zulässig. Bei Garagendächern ist eine Mindestneigung von 22° einzuhalten.

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. Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist mit kleinteiligen, nicht glänzende (unglasierten) Ziegeln oder Dachsteinen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun vorzunehmen.

1.3) Dachgaupen sind als Schlepp- oder Satteldachgaupen bis zu einer Breite von ½ der Gebäudelänge zulässig. Das Dach der Gaube darf oben einen Abstand von 60 cm zum First hin nicht unterschreiten. Dachgaupen müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 2,0m einhalten. Bei Reihenhausanlagen ist eine einheitliche Gaupen-Gestaltung vorzusehen. Die Dachneigung von Satteldachgaupen ist der des Hauptdaches anzugleichen.

1.4) An der Grenze zusammengebaute Gebäude (Doppelhäuser, Garagen) sind hinsichtlich Höhenlage, Bedachung, Baumaterialien und Fassadengestaltung so aufeinander abzustimmen, daß sie als einheitliches Gebäude erscheinen.

2) GRUNDSTÜCKE

2.1) Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, daß die Höhenlage der Grundstücke an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich und an die festgesetzte EG-Höhe des Gebäudes anschließt und insgesamt dieser Höhenlage mit einer maximalen Abweichung von 30 cm entspricht. Die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen. Höhenunterschiede an Grundstücksgrenzen, die nicht an den öffentlichen Straßenraum anschließen, sind so abzuböschten oder zu terrassieren, daß der Höhenunterschied jeweils nicht mehr als 0,5 m beträgt. Böschungswinkel sind mit maximal 1:1,5 auszuführen.

Die Höhenlage der Grundstücke muß an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich anschließen.

2.2) Der auf den Grundstücken anfallende Erdaushub soll, soweit möglich, auf den Grundstücken wieder eingebaut werden. Ist dies auf einem Baugrundstück nicht möglich, so ist zunächst der Einbau auf einer anderen Fläche innerhalb des Plangebietes zu prüfen. Nur diejenigen Aushubmassen, die bezogen auf das Gesamtgebiet unter Berücksichtigung der festgesetzten Höhenentwicklung nicht verwendbar sind, dürfen außerhalb des Gebietes verbracht werden, wobei auch dann zunächst die Wiederverwendung an anderer Stelle vor der Deponierung zu prüfen ist. Die Gemeinde bzw. ein von ihr beauftragter Dritter koordiniert die Verteilung der anfallenden Aushubmassen.

2.3) Die Befestigung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Hofzufahrten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Art der Befestigung von PKW-Stellplätzen muß das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft gewährleisten. (z.B. Schotterrasen, Mineralgemische oder auch die Pflasterung mit breiter Fugenbildung oder/und wasserdurchlässigem Material.)

3) Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht (§37 Abs.1 LBO):

1. Für Wohnungen über 50 m² auf 1,5 Stellplätze
2. Für Wohnungen über 80 m² auf 2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

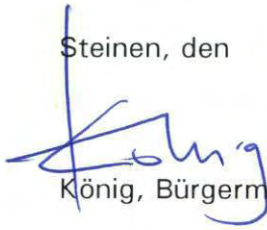
§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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.

Steinen, den 8. Okt. 2002



König, Bürgermeister



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. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

2.1) Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2.2) Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO): Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.

3. Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "gewerbliche Gärtnerei" ist die Grünflächennutzung im Zuge des gewerblichen Gartenbaubetriebes zulässig. Hierin eingeschlossen ist die Errichtung eines Gewächshauses oder sonstige zum Betrieb erforderliche bauliche Nebenanlagen, nicht aber die Errichtung eines Gebäudes mit Aufenthalts-, Arbeits-, Verkaufs-, oder Wohnräumen, Sanitäreinrichtungen o.ä..

4. Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) im zeichnerischen Teil sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwerte.

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im Plan durch die zulässige Traufhöhe festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich. Gemessen wird jeweils im arithmetischen Mittel der beiden der Straße zugewandten Gebäudeeckpunkte. Zur Umsetzung der Maßnahmen zum Bodenschutz und zum Grundwasserschutz wird zusätzlich die Höhenlage der Gebäude durch Festsetzung der EG-Rohfußbodenhöhe auf $\pm 0,3$ m bezogen auf die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße festgelegt.

2.3) Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 2 pro Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) festgesetzt.

3) BAUWEISE

Im Plangebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser gemäß Planeintrag.

4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten privaten Grünflächen sind jedoch in keinem Fall überbaubar.

5) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

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

6) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

6.1) Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten.

6.2) Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zu öffentlichen Straßen ist jedoch im Regelfall ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten (selbständige Abstandsvorschrift).



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „JAHNPLATZ“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 17.09.2002

6.3) Garagen und Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen sind zu einem Gebäude oder zu Gruppen zusammenzufassen.

7) SCHUTZFLÄCHEN

7.1) Bei Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke von jeglicher Anlage, Einfriedung und Bepflanzung mit mehr als 0,80 m freizuhalten.

7.2) Die im zeichnerischen Teil mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten eingetragenen Flächen sind von jeglicher Überbauung frei- und zugänglich zu halten. Die Befestigung durch Wege oder Straßenflächen ist möglich.

8) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

8.1) An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume (keine Nadelbäume) anzupflanzen. Abweichungen von den Standorten sind bis maximal 2,0 Meter (Richtwert) möglich.

8.2) Ein Anteil von mindestens 40 % (bei GRZ 0,4) von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung freizuhalten und als Grünfläche oder gärtnerisch zu unterhalten. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grünflächen werden hierauf angerechnet.

8.3) In den Hausgärten sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Baum und 3 standortgerechte Sträucher anzupflanzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Landratsamt Lörrach, Amt für Umweltschutz:

Die Bebauungsplanfläche befindet sich innerhalb der neu ausgewiesenen **Wasserschutzzone III** des Wasserschutzgebietes von Steinen. Die entsprechenden Schutzgebietsbestimmungen sind zu berücksichtigen.

Genehmigt gemäß § 10 BauGB

11. Nov. 2002

Landratsamt Lörrach

- Baurechtsamt -



Steinen, den

-8. Okt. 2002



König, Bürgermeister

In Kraft getreten am 27. Nov. 2002

Landratsamt Lörrach

- Baurechtsamt -

