

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften in Steinen im Gebiet

„IN DEN BERGEN II“

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg, in Kraft getreten am 01.03.2010, 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 am 19.03.2013 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "In den Bergen II" gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 19.03.2013.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1) Zulässig sind für die Hauptgebäude Satteldächer (SD), auch als Krüppelwalm-dach. Die zulässige Dachform und Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil.

1.2) Freistehende Garagen sind mit Satteldächern zu versehen. Für die Dachneigung der Garagendächer gilt Ziff 1.4. Ein Flachdach ist nur zulässig, wenn es begrünt wird.

1.3) Bei an das Hauptgebäude angebauten Garagen sind an die Gebäudefassade angesetzte Pultdächer oder begrünte Flachdächer zulässig.

1.4) Bei geneigten Garagendächern ist eine Mindestneigung von 20° (Satteldächer) bzw. 10° (Pultdächer) einzuhalten.

1.5) Garagen innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind mit Humus zu überdecken und zu begrünen oder mit einem begrünten Flachdach zu versehen.

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

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

1.8) Dachgaupen sind als Schlepp- oder Satteldachgaupen bis zu einer Breite von zwei Dritteln der Gebäudelänge zulässig. Das Dach der Gaupe darf oben einen Abstand von 60 cm zum First hin nicht unterschreiten. Dachgaupen müssen von der Giebelwand einen Abstand von mind. 0,80 m einhalten.

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

2) EINFRIEDUNGEN

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

2.1)	Maximale Höhe bei	
	Holz- oder Metallzäunen	1,00 m
	Sockelmauern	0,30 m

2.2) Zulässig sind Einfriedungen als Holz- oder Metallzäune (kein Stacheldraht), auch in Verbindung mit Sockelmauern. Wird ein Zaun auf eine Sockelmauer gesetzt, so ist die Gesamthöhe von höchstens 1,00 m einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sind um mindestens 0,50 m hinter die Fahrbahnkante bzw. um mindestens 0,25 m hinter die Gehweghinterkante zurückzusetzen sind. Innerhalb dieser Abstandsfläche sind Ausstattungen der öffentlichen Infrastruktur wie Straßenlampen, Verkehrszeichen oder Überflurhydranten zu dulden.

3) GRUNDSTÜCKE

Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, dass die Höhenlage der Grundstücke an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich anschließt. 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 1,0 m beträgt. Böschungswinkel sind mit maximal 1:1,5 auszuführen.

4) 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.

5) AUSSCHLUSS VON FREILEITUNGEN (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

6) ANLAGEN ZUR REGENWASSERNUTZUNG (§ 74 (3) NR. 2 LBO)

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² versiegelter Grundrissfläche haben.


§ 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 27. März 2013



König, Bürgermeister

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGLB.I.S. 1509), i. V. mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.S.132), 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. Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- mit Pflanzgeboten zur landschaftlichen Einbindung
- mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20

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. Teilweise entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil wird über die Festsetzung der Traufhöhe bewirkt, dass das zweite Vollgeschoss im Dachraum oder Untergeschoss liegen muss.

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 dabei jeweils am südöstlichen Gebäudeeckpunkt.

2.3) Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil auf maximal 2 WE pro Wohngebäude (Einzelhaus) festgesetzt.

3) BAUWEISE

Im Plangebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.



4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die im Planteil eingetragenen First- bzw. Gebäudehaupttrichtungen sind mit einer maximalen Abweichung bis zu 10° einzuhalten.

6) STELLPLÄTZE UND GARAGEN/CARPORTS

6.1) Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Sie sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

6.2) Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie zusätzlich auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

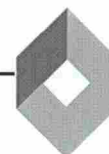
6.3) Garagen, Carports und Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen sind zu einem Gebäude oder zu Gruppen zusammenzufassen.

8) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

8.1) Im zeichnerischen Teil sind Gebote zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eingetragen. Für die Bepflanzung dieser Flächen sind standortgerechte Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzenliste 1 im Anhang zu verwenden. In begründeten Fällen (z.B. Zufahrtsbehinderung, Funktionsbeeinträchtigung) kann im Einzelfall von den eingetragenen Standorten abgewichen werden. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Als Pflanzgrößen sind zu verwenden: Bäume = Hochstamm 3 x verpflanzt 18 – 20 cm Stammumfang; Sträucher 2 x verpflanzt, 80 – 100 cm Höhe. Abweichungen von den Standorten sind bis maximal 2,0 Meter (Richtwert) möglich.

8.2) Im zeichnerischen Teil sind Gebote zum Erhalt von Gehölzflächen eingetragen. Die vorhandenen Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Als Pflanzgrößen sind zu verwenden: Bäume = Hochstamm. 3 x verpflanzt. 18 – 20 cm Stammumfang; Sträucher 2 x verpflanzt, 80 – 100 cm Höhe.

8.3) 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.



8.4) In den privaten Hausgärten sind je 400 m² angefangene nicht überbaute Grundstücksfläche mindestens je 1 standortgerechter Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Als Pflanzgrößen sind zu verwenden: Bäume = Hochstamm 3 x verpflanzt 18 – 20 cm Stammumfang.

9) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

9.1) Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

9.2) 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 über die belebte Bodenzone dauerhaft und schadlos gewährleisten.

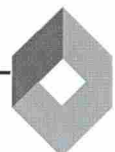
9.3) Bewirtschaftung der verbleibenden Grünfläche des Flurst. Nr. 121 nördlich des Plangebietes als extensive Mähwiese mit Verzicht auf Düngung, zweischürige Mahd und Abtransport des Mähgutes. Auf der Fläche sind des Weiteren min. 15. hochstämmig und standortgerechte Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

9.4) Herstellung von 14 naturnahen Kleingewässern und Tümpeln auf den gemeindeeigenen Flurstücken Flst.Nr. 650 und 1754 der Gemarkung Steinen, Flst.Nr. 1088 der Gemarkung Hägelberg und Flst.Nr. 1753 und 1103 der Gemarkung Hüsing. Die Tümpel sind mit Flachuferzonen und strukturreichen Randfläche zu gestalten. Auf eine Bepflanzung der Uferzonen wird im Hinblick auf eine natürliche Sukzession der Flächen mit waldtypischen Binsen und Seggenarten verzichtet. Die Tümpel werden in Abstimmung mit dem örtlichen Forstamt angelegt. Die Anlage der Tümpel dient sowohl dem naturschutzrechtlichen Ausgleich als auch dem forstrechtlichen Ausgleich im Hinblick auf die betroffenen Waldflächen im westlichen Randbereich des Plangebietes.

Steinen, den 27. März 2013



König, Bürgermeister



ANHANG

Pflanzenliste 1

Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bäume	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Fraxinus excelsior	Esche
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stiel – Eiche
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sträucher	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus laevigata	Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhut
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
	Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball
	Rhamnus frangula	Faulbaum

Einheimische, alte Obstbaumsorten (nur Hochstämme) wie z.B. :

Äpfel	Birnen	Kirschen	Zwetschgen
Weißer Klarapfel Jakob Fischer Gravensteiner Jakob Lebel Gewürzluiken Roter Berlepsch Glockenapfel Brettacher	Pastorenbirne Schweizer Wasserbirne Gelbmöstler Österreichischer Weinbirnen Champagner Bratbirne	Esslinger Schnecken Moserkirsche Dolleseppler Große Germerdorfer Hedelfinger Schneiders Späte Glemser	Ersinger Frühzwetschge Hauszwetschge Kirkespflaume
Quitten Konstantinopler Apfelquitte Riesenquitte Leskovac	Nussbäume Juglans regia		

