

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften in der Gemeinde Steinen im Gebiet

„SENIORENZENTRUM MÜHLEHOF“

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 am 11.11.2008 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Seniorenzentrum Mühlehof" gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 27.10.2008.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1) Als Dachform wird das Satteldach, Pultdach oder Flachdach festgesetzt. Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil.

1.2) Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen erfolgt entsprechend der Aussagen der Gestaltungssatzung für den Ortskern von Steinen.

2) EINFRIEDUNGEN

Die Gestaltung der Einfriedungen und Stützmauern erfolgt entsprechend der Aussagen der Gestaltungssatzung für den Ortskern von Steinen.

2.1) 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

3.1) Die vorhandenen Geländehöhen sind beizubehalten. Geringfügige Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen.

3.2) Die Gestaltung der nicht überbauten Flächen erfolgt entsprechend der Gestaltungssatzung für den Ortskern von Steinen.

4) AUSSCHLUSS VON FREILEITUNGEN

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.


§ 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 25. Nov. 2008



W. Deschler

DESCHLER
- Bürgermeisterstellvertreter -

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGL.I.S. 1359), in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S.132), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ausgewiesen als:

1.) **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO

1.1 Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i.S.v. § 6 (2) Nr. 8 Bau NVO
- Vergnügungsstätten i.S.v. § 6 (3) Bau NVO

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind festgesetzt::

- 2.1) Die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwerte gem. Planeintrag
- 2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im Plan durch die zulässige Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über NN.
- 2.3) Die Sockelhöhe wird auf max. 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstrasse festgelegt.
- 2.4) Eine Überschreitung der maximal versiegelbaren Flächen gem. § 19 (4) BauNVO um bis zu 5 v.H. wird zugelassen, wenn die Mehrfläche durch Dachbegrünungsflächen ausgeglichen wird.

3) BAUWEISE

Es wird abweichende Bauweise (a) mit einer erhöhten Gebäudelänge festgesetzt. Die Gesamtlänge der Gebäude darf bis 65 m Meter betragen.

4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

5) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die im Planteil eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten.

6) STELLPLÄTZE UND GARAGEN/CARPORTS

6.1) Stellplätze und Garagen/Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der ausgewiesenen Nebenanlageflächen zulässig. Mehrere Garagen sind zu einem Gebäude oder zu Garagengruppen zusammenzufassen und einheitlich zu gestalten.

6.2) Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die für die bauliche Nutzung erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten.

7) SCHUTZFLÄCHEN

7.1) Bei Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke von jeglicher Anlage, Einfriedung und Bepflanzung mit mehr als 0,80 m und weniger als 2,50 m freizuhalten. Einzelne Hochstämme sind zulässig, wenn sie am Kronenansatz eine Mindesthöhe von 3,00 m über der Straße aufweisen.

7.2) Im zeichnerischen Teil eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind von jeglicher Überbauung (ausgenommen die Verbindungsbrücke zwischen Alt- und Neubau) freizuhalten und zugänglich zu halten. Befestigung durch Wege und Straßenflächen ist möglich.

8) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je angefangene 400 m² nicht überbaubarer Freifläche je 1 standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum und je 10 standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

II. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Regierungspräsidium Freiburg (Denkmalschutz)

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 –Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollte.

Steinen, den 25. Nov. 2008



DESCHLER
Bürgermeisterstellvertreter

