

# **SATZUNG**

über die örtlichen Bauvorschriften in Steinen im Gebiet

## **„HOFÄCKER“**

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 29.04.2014 die folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Hofäcker" gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 29.04.2014.

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

1.6) 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.

1.7) Dachgaupen sind als Schlepp- oder Satteldachgaupen bis zu einer Breite von zwei Dritteln der Gebäudelänge zulässig. Das Dach der Gaube 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. Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist eine einheitliche Gaupen-Gestaltung vorzusehen.

1.8) An der Grenze zusammengebaute Gebäude (Doppelhäuser, 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.

2.3) 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. Innerhalb dieser Abstandsfläche sind Ausstattungen der öffentlichen Infrastruktur wie Straßenlampen, Verkehrszeichen oder Überflurhydranten zu dulden.

## 3) GRUNDSTÜCKE

3.1) 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.

3.2) 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.

4) Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

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

1. Für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> auf 1,5 Stellplätze
2. Für Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> 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 14. Mai 2014

Wolfgang Deschler,  
Bürgermeisterstellvertreter

## **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 11.06.2013 (BGLB.I.S. 1548), 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. Dorfgebiet (MD) 1 gemäß § 5 BauNVO**

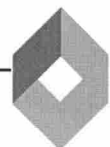
- 2.1) Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

#### **3. Dorfgebiet (MD) 2 gemäß § 5 BauNVO**

- 3.1) Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 3.2) Zulässig sind Gartenbaubetriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

#### **4. Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

- mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung
- als Betriebsgrünflächen Gartenbaubetrieb





## 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 ein 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 im arithmetischen Mittel der beiden der Straße zugewandten Gebäudeeckpunkte.

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil erfolgen die Angaben in einem Teilbereich in Meter über vorhandenem Gelände. Das vorhandene Gelände ist durch Eintrag der Höhenschichtlinien mit Angabe der NN-Höhen im zeichnerischen Teil festgelegt. Hier erfolgt die Messung im arithmetischen Mittel aller vier Gebäudeeckpunkte.

2.3) Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil in Teilbereichen auf maximal 2 pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte) und maximal 3 WE pro Wohngebäude (Einzelhaus) festgesetzt.

## 3) BAUWEISE

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

## 4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

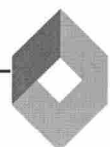
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

## 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, außer auf festgesetzten Grünflächen, 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 und Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen sind zu einem Gebäude oder zu Gruppen zusammenzufassen.

## 7) SCHUTZFLÄCHEN

7.1) Bei Straßeneinemündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke von jeglicher baulicher Anlage mit mehr als 0,80 m Höhe freizuhalten.

## 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 Bäumen eingetragen. Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume 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. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grünflächen werden hierauf angerechnet.

8.4) In den privaten Hausgärten sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 3 standortgerechte Sträucher und 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 ; Sträucher 2 x verpflanzt 80 – 100 cm Höhe.



# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HOFÄCKER“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 29.04.2014

## 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.

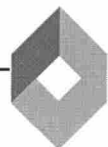
**Nachrichtlich** werden folgende vom Gemeinderat beschlossenen externen Ausgleichsmaßnahmen übernommen:

- Festsetzung zur extensiven Pflege mit zweischüriger Nutzung und Verzicht auf Düngung auf einer ca. 0,6 ha großen und gemeindeeigenen Grünlandflächen auf dem Flurst. Nr. 95 der Gemarkung Weitenau.
- Renaturierung des auf dem gemeindeeigenen Flurst. Nr. 95 vorhandenen Wassergrabens mit Ausbildung eines leicht mäandrierenden Gewässerverlaufs, Schaffung von unterschiedlich geneigten Uferböschungen, Anlage einer begleitenden Hochstaudenflur sowie kleinflächige Bepflanzung mit Strauch- und Kopfweiden.
- Neubau eines kleinen Teiches mit einer Wasserfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> sowie umgebenden Röhricht und Hochstaudenfluren, Anlage von Flach- und Steilufern sowie punktueller Bepflanzung mit Strauch- und Kopfweiden auf dem gemeindeeigenen Flurst. Nr. 95 der Gemarkung Weitenau.

Steinen, den 14. Mai 2014



Wolfgang Deschler,  
Bürgermeisterstellvertreter





# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HOFÄCKER“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 29.04.2014

## ANHANG

### Pflanzenliste 1

#### Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

<b>Bäume</b>	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Fraxinus excelsior	Esche
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stiel – Eiche
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
<b>Sträucher</b>	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

### Pflanzenliste 2

#### Für Strauchpflanzungen im Bereich von Gräben und Bächen

<b>Sträucher</b>	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus laevigata	Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhut
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum opulus	gemeiner Schneeball
	Salix caprea	Salweide
	Salix cinerea	Grauweide
	Salix purpurea	Purpurweide
	Salix rubens	Fahlweide
	Salix triandra	Mandelweide
	Salix viminalis	Korbweide

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

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

