

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften in Steinen im Gebiet

„ DORFGEMEINSCHAFTSHAUS HÄGELBERG “

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 28.04.2015 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Dorfgemeinschaftshaus Hägelberg" gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 28.04.2015.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1) Zulässig sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15°.

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.

1.3) Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist in den Farben naturrot bis rotbraun oder grau bis anthrazit vorzunehmen. Zulässig sind unabhängig davon auch Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen.

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	2,00 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 2,00 m einzuhalten.

3) 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 06. Mai 2015


Rainer König
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „DORFGEMEINSCHAFTSHAUS HÄGELBERG“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 28.04.2015

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 20.11.2014 (BGLB.I.S. 1748), 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:

- 1.1. Flächen für den Gemeinbedarf** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
mit Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen für:
 - Dorfgemeinschaftshaus
 - öffentlicher Parkplatz
- 1.2. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
mit Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen für:
 - Heizzentrale der Fernwärmeversorgung Hägelberg
- 1.3. Öffentliche Grünflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
mit Einrichtungen und Anlagen für:
 - Sportplatz
 - Spielplatz
- 1.4. Auf den festgesetzten überbaubaren Flächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
sind zulässig:
 - Sozialen und/oder kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen:
Dorfgemeinschaftshaus
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen:
Geräteschuppen, Vereinsheim
 - Versorgungsgebäude Heizzentrale



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „DORFGEMEINSCHAFTSHAUS HÄGELBERG“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 28.04.2015

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im Plan durch die zulässige Gebäudehöhe (GH) festgelegt. Die Angaben erfolgen gemäß Planeintrag in Meter über vorhandenem Gelände, über Normal-Null (NN) oder über einem eingetragenen Bezugspunkt. Gemessen wird dabei jeweils am bergseitigen Gebäudeeckpunkt.

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) STELLPLÄTZE

Im zeichnerischen Teil ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Anlage eines öffentlichen Parkplatzes ausgewiesen.

6) SCHUTZFLÄCHEN

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Leitungsrechte sind von jeglicher Überbauung freizuhalten und zugänglich zu halten. Befestigung durch Wege und Straßenflächen ist möglich.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„DORFGEMEINSCHAFTSHAUS HÄGELBERG“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 28.04.2015

7) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

7.1) Im zeichnerischen Teil sind Gebote zum Anpflanzen von Sträuchern im westlichen Randbereich des Plangebietes sowie zur Pflanzung von hochstämmigen Einzelbäumen auf den Baugrundstücken eingetragen. Für die Bepflanzung dieser Flächen sind standortgerechte Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzenliste 1 im Anhang zu verwenden. Das Pflanzen von Koniferen ist unzulässig. In begründeten Fällen (z.B. Zufahrtsbehinderung, Funktions-beeinträchtigung) 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 = Ho. 3xv. 18 – 20; Sträucher Str. 2xv, 80 – 100

7.2) Im zeichnerischen Teil sind Gebote zum Erhalt von Sträuchern und von hochstämmigen Einzelbäumen auf den Baugrundstücken eingetragen. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Als Pflanzgrößen sind zu verwenden: Bäume = Ho. 3x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm; Sträucher Str. 2x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm.

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

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

8.2) 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.

8.3) Die festgesetzten Grünflächen im Umfeld der Heizzentrale und im Randbereich des geplanten Parkplatzes sind extensiv zu bewirtschaften. Sie sind als 2-schürige Mähwiesen zu pflegen, dürfen nicht gedüngt oder mit Pflanzenschutzmittel behandelt werden. Der erste Heuschnitt sollte erst nach der Hauptblütezeit der Gräser erfolgen.

8.4) Die Grünfläche 1 (Sport und Spielplatzfläche und rekultivierte Ackerfläche) ist zu min. 50% ebenfalls als extensive Mähwiese zu bewirtschaften. Die Wiesenflächen dürfen nicht gedüngt oder mit Pflanzenschutzmittel behandelt werden. Der erste Heuschnitt sollte erst nach der Hauptblütezeit der Gräser erfolgen.

8.5) Die weiteren 50% der Grünfläche 1 sind als Grünflächen bzw. Rasenflächen zu erhalten und zu pflegen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „DORFGEMEINSCHAFTSHAUS HÄGELBERG“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 28.04.2015

8.6) Die innerhalb der ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen verbleibenden Grünflächen von ca. 1.680 m² sind gärtnerisch zu gestalten und zu nutzen.

8.7) Südlich der Parkplatzfläche ist ein Steinriegel mit einer Flächengröße von ca. 170 m² als Amphibien- und Reptilienhabitats herzustellen. Die Oberbodenschicht muss entfernt werden. Innerhalb der freigelegten Fläche sind fünf min. 1 m³ tiefe Löcher ausgehoben. Diese werden mit Wurzelstöcken und Grobschotter aufgefüllt. Auf die Schotterschicht wird eine Schicht Sand aufgetragen. Anschließend wird ein Steinriegel aus Blocksteinen geschüttet.

8.8) Südlich der Parkplatzfläche ist ein mindestens 200 m² großes, amphibienfreundlich gestalteter Teich anzulegen. Das Gewässer soll mindestens 1,20 m tief sein und Flachwasserzonen im nördlichen Randbereich besitzen. Das Sediment soll aus kiesig- sandigem Material sein. Das Gewässer muss regelmäßig gepflegt und die Wasserfläche möglichst offen gehalten werden. Ein Besatz mit Fischen ist nicht zulässig.

Steinen, den 06. Mai 2015



Rainer König,
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „DORFGEMEINSCHAFTSHAUS HÄGELBERG“

GEMEINDE STEINEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 28.04.2015

ANHANG

Pflanzenliste 1

Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bäume	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
	<i>Acer campestre</i>	Feld- Ahorn
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg- Ahorn
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
	<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
Sträucher	<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
	<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
	<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
	<i>Daphne mezereum</i>	Echter Seidelbast
	<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnlicher Spindelstrauch
	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

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

Äpfel	Birnen	Kirschen	Zwetschgen
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			
Quitten	Nussbäume		
Konstantinopler	Juglans regia		
Apfelquitte			
Riesenquitte Leskovac			

