

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften in der Gemeinde Steinen im Gebiet

„KAPPELACKER“

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 19.05.2009 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung „Kappelacker“ gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 19.05.2009

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

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

1.2) Freistehende Garagen sind mit Satteldächern oder flach geneigten Pultdächern entsprechend der Gestaltung des Hauptgebäudes zu versehen.

1.3) Bei an das Hauptgebäude angebauten Garagen sind an die Gebäudefassade angesetzte Pultdächer oder Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terasse genutzt werden.

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) Bei Gebäuden sind Dachgaupen zulässig. Sie können als Wiederkehr-, Dreiecks-, oder Schleppgaupen ausgeführt werden. Die Länge darf maximal 2/3 der Gebäudelänge betragen. Dachgaupen müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 0,80 m und zum First einen Abstand von mindestens 0,60 m einhalten.

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 (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

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

2.1)	Maximale Höhe bei	
	Heckenpflanzung (linienhaft)	0,90 m
	Sträuchern (unregelmäßig)	1,20 m
	Holz- oder Metallzäunen	0,90 m
	Sockelmauern	0,30 m

2.2) Zulässig sind Einfriedungen als Bepflanzungen, Holz- oder Metallzäune (kein Stacheldraht), auch in Verbindung mit Sockelmauern. Wird ein Zaun auf eine Sockelmauer gesetzt, so ist die Gesamthöhe von höchstens 0,90 m einzuhalten. Linienhafte Einfriedungen aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

2.3) Zur Einhaltung eines seitlichen Sicherheitsraumes sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen um mindestens 0,50 m hinter die Fahrbahn- bzw. Gehweghinterkante zurückzuversetzen.

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.

4) GRUNDSTÜCKE (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

4.1) 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.

4.2) 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 dauerhaft gewährleisten. (z.B. Schotterrassen, Mineralgemische oder auch die Pflasterung mit breiter Fugenbildung oder/und wasserdurchlässigem Material.)

5) AUSSCHLUSS VON FREILEITUNGEN (§ 74 (1) Nr. 1 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 Anlage 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. Mai 2009



König
KÖNIG
Bürgermeister -

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:

Die geänderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten nur innerhalb des im zeichnerischen Teil abgrenzten Änderungsbereiches. Änderungen und Ergänzungen durch Unterstreichungen hervorgehoben. Nur die geänderten oder ergänzten Ziffern werden aufgeführt.

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1) Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil des Änderungsbereiches sind im Dorfgebiet nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1) Die maximale Höhe der Gebäude wird im Plan durch die zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Dachfläche/Außenhaut des Gebäudes) festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über Erschließungsstraße oder über vorhandenem Gelände. Gemessen wird jeweils im Mittel der der Straße bzw. Gebäudeerschließung zugewandten Gebäudeeckpunkte.

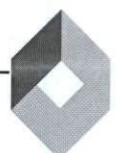
3) BAUWEISE

3.2) Gemäß Eintragung im Plan (Bl. 2) bzw. im zeichnerischen Teil des Änderungsbereiches sind gem. § 22 (2) BauNVO nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

10) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

10.1) 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.

10.2) Der im zeichnerischen Teil mit einer Pflanzbindung festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen vor Beschädigung zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig. Abgängige Bäume 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 27. Mai 2009


KÖNIG
Bürgermeister

