

Gemeinde Steinach
Ortenaukreis

Anlage: 4
Fertigung: 1

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "Strickerfeld II" der Gemeinde Steinach

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch - BauGB - in der Form der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. IS. 2253)
2. Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Form der Bekanntmachung vom 15.09.77 (BGI. IS. 1763), geändert durch die 4. Änderung vom 23.01.90 (BGBl. IS. 127)
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30.07.81 (BGBl. IS. 833) und Erlaß des Innenministeriums zur Anwendung der Planzeichenverordnung (Planzeichenerlaß) vom 13.04.66 (GABI. S. 309)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.83 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 1. April 1985 (GBl. S. 51).

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

1.2 Ausnahmen nach § 8 (3) 1 BauNVO sind zulässig.

1.3 Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

In diesem Gebiet wird die Nutzung eines Bauzentrums ausgewiesen. Das Bauzentrum beinhaltet folgende Sortimente:

- Grundbaustoffe für Hoch- und Tiefbau
- Innenausbaustoffe einschließlich Installationsmaterial für Elektro, Sanitär und Heizung sowie Elemente, Küchen und Badmöbel, Fliesen, Natur- und Kunststeine, Holz
- Bauhilfsstoffe wie Dämmaterial und Farben
- Außenanlagen
- Eisenwaren, Werkzeuge und Maschinen

Folgende Betriebe und Verbrauchermärkte sind **nicht** zulässig:

- Lebensmittelmärkte
- reine Möbelfachgeschäfte
- reine Bekleidungsindustrie, ausgenommen Schutz- und Arbeitskleidung
- reine Schuhwarenfachgeschäfte, ausgenommen Arbeitsschuhe
- reine Gärtnereien

1.4 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag anhand der Füllschablone festgesetzt.

2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

2.1 Besondere Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO.

Die äußere Baugrenze zu den Straßen und Erschließungsgrenzen ist im Plan eingetragen.

Innerhalb der inneren Erschließung gelten die Abstandflächen sowie der Grenzbau nach der LBO.

- 2.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden zugelassen.
- 2.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.
- 2.4 Das Anbringen von Werbeanlagen und Beschriftungen richtet sich nach der LBO.

3. Garagen und Stellplätze

- 3.1 Garagen und Stellplätze können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Bei mehreren Stellplätzen ist eine Begrünung vorzusehen.

4. Verkehrsflächen - Verkehrsstraßen (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 4.1 Die Erschließungsstraßen sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

5. Führung von Versorgungsleitungen und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21. und 13. BauGB)

- 5.1 Bei der Unterbauung der 20 kV-Freileitung müssen die Sicherheitsabstände eingehalten werden (VDE-Bestimmung). Vom Badenwerk ist eine Genehmigung einzuholen.
- 5.2 Leitungsrechte für Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen und Stromversorgungen zugunsten der Gemeinde Steinach sind im Bebauungsplan eingetragen. Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.
- 5.3 Der Schutzstreifen (5,00 m breit) des bestehenden Verbandssammlers (Kanal) ist von der Bebauung freizuhalten. Bei einer eventuellen (teilweisen) Überbauung ist eine Genehmigung der Verwaltungsgemeinschaft Haslach bzw. deren Auflagen einzuholen.

6. Pflanzgebot über Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25. a BauGB)

- 6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken (auch blühend) im Sinne der Planein-

zeichnung zu gliedern. Pro 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum festgesetzt. Es sind nur einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

- 6.2 Die eingetragenen Bäume sind als Pflanzschema für die Art der Bepflanzung zu bewerten. Es ist in den Einzelheiten und der Pflanzart nicht verbindlich.
- 6.3 Bei größeren zusammenhängenden Stell- und Parkplätzen ist eine Begrünung mit Pflanzen oder vorzugsweise mit Bäumen vorzusehen.
- 6.4 Entlang der Kreisstraße 5358 ist im Bereich südöstlich des Ein- und Ausfahrtsbereiches bis zum Wirtschaftsweg in dem 7,50 m breiten Grünstreifen eine geschlossene Begrünung mit Bäumen und Sträuchern von einer Breite von max. 3,00 m vorzusehen. Die Bepflanzung ist jedoch mit einem Abstand von 4,50 m zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.

III. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 (2) BauGB)

Baugestaltung (§ 73 (1) LBO)

1. Dachgestaltung und Form

- 1.1 Es sind alle Dacharten zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung der Gebäude ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.
- 1.3 Für die Wohngebäude ist die Dachneigung von 28 - 40° zulässig.
- 1.4 Dachaufbauten (Dachgaupen), Dacheinschnitte (Negativgaupen), Dachflächenfenster und Schleppgaupen sind ab 35° zulässig.
- 1.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen sich hinsichtlich Farbe, Form, Größe und Material der Gestaltung der Baukörper anpassen.
- 1.6 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf maximal 1/2 der Länge der zugehörigen Trauflänge betragen.

1.7 Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Ortsgang muß mindestens 1,50 m betragen.

2. Höhe der Gebäudetraufen

2.1 Als maximale Gebäudehöhe für das SO und GE Gebiet (Dachfirst) ist eine Höhe von 9,00 m zulässig. Für die Traufhöhe bzw. Wandhöhe ist eine Höhe von 7,20 m zulässig, gemessen vom Erdgeschoß Rohboden bis zum Schnittpunkt von Wand und Dachhaut.

2.2 Für die Wohngebäude ist eine maximale Wandhöhe (Traufhöhe) von 6,00 m zulässig. Die Wandhöhe ist vom Erdgeschoß Rohboden bis Schnittpunkt von Wand und Dachhaut bezogen. Die Gebäudehöhe darf jedoch eine Dachfirsthöhe von 9,00 m nicht überschreiten.

2.3 Die Außenseiten der Haupt-, Neben- und Garagengebäude sind zu verputzen oder mit als Außenwandabschluß allgemein anerkannten Materialien zu verkleiden.

3. Sockelhöhe

3.1 Die Sockelhöhe der Wohngebäude (Oberkante Erdgeschoß - Fußboden) darf bezogen auf das eingeebnete Geländeniveau nicht mehr als maximal 1,20 m betragen.

3.2 Die maximale Sockelhöhe (Erdgeschoßfußboden) für das Sondergebiet § 11 bezieht sich auf die Straßenhöhe im Ein- und Ausfahrtsbereich (siehe Plan) und darf nicht überschritten werden.

3.3 Für die Gewerbebauten im Gewerbegebiet ist eine Sockelhöhe (Erdgeschoßfußboden) von max. 30 cm zulässig, bezogen auf das eingeebnete Geländeniveau.

4. Abgrabungen - Stützwände

4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern auf dem Baugrundstück zwischen Gebäude und öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind nur nach Maßgabe der Notwendigkeit zugelassen. Seitliche Ab- und Aufträge und Stützmauern sind mit Rücksicht auf die Nachbargrundstücke durchzuführen.

5. Einfriedigungen

5.1 Einfriedigungen nach § 52 Abs. 28 a der LBO.

5.2 Tote Einfriedigungen sind zu bepflanzen.

6. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

6.1 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub, sind auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z. B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

6.2 Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 52 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m³ übersteigt.

7. Freizuhaltende Fläche - Sichtdreieck

7.1 Sichtfelder zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzungen und Einfriedigungen nicht mehr als 80 cm Höhe über die Verkehrsfläche (Straßenkrone) hinausragen.

7.2 Zwischen der Kreisstraße 5358 und der Baugrenze (entlang des Sondergebietes) ist auf einer Breite von 7,50 m ein Grünstreifen, der von der Bebauung freizuhalten ist.

8. Bauvorlagen gemäß § 53 LBO

8.1 Ein Grundstücksschnitt des Gebäudes ist vorzulegen unter Bezugnahme auf die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Steinach bzw. die Baurechtsbehörde kann die Darstellung der Gebäude und der Nachbargrundstücke sowie weitere Ergänzungen durch Lichtbilder und Modelle verlangen.

9. Ordnungswidrigkeiten

Wtr. 1

9.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Ordnung der Baurechtsbehörde zuwider handelt. Auf § 74 LBO wird hingewiesen.

9.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM geahndet werden.

Steinach, den 20. August 1990



Firnkes

.....
Der Bürgermeister
(Firnkes)

~~Bebauungsplan~~ ~~Anderungsplan~~ genehmigt

gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 3. 0. 1990



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
— Bauaufsichtsbehörde —

A handwritten signature in blue ink, written over the official title.

Rechtskräftig:

Bekanntmachung nach § 12 BauGB
am 23. November 1990.

Der Bebauungsplan wurde somit
am 23. November 1990 rechtswirksam.

Steinach, den 23. November 1990



A handwritten signature in blue ink, written over the official title.

Bürgermeister