

Gemeinde Steinach
Ortenaukreis

Anlage:
Fertigung:

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

zur Erweiterung des Bebauungsplanes Hinterbach-Mühlmatt

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 Änderungsverordnung vom 19.12.86 (BGBl. IS. 2665)
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 (GABl. S. 309)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.83 (GBl. S. 770)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)
 - 1.1 Gewerbegebiet-GE gemäß § 8 BauNVO (2).
 - 1.2 Gewerbegebiet-GEE gemäß § 8 BauNVO (2), jedoch eingeschränkt § 1 (4) Betriebe, die das Wohnen nicht stören.
 - 1.3 Ausnahmen nach § 8 (3) 1. BauNVO sind zulässig.
 - 1.4 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag anhand der Füllschablone festgesetzt.
 - 1.5 Die Zahl der Vollgeschoße wird gemäß § 17 (4) BauNVO als Höchstgrenze 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. Gebäudelänge bis 100 m zulässig.

Die äußere Baugrenze zu der Straße und den Nachbargrundstücken 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 können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Diese sind vorzugsweise unmittelbar an der Erschließungsstraße anzuordnen.

3.2 Ist der durch Planeintrag zur Verfügung stehende Raum für die nachzuweisenden Kfz-Garagen oder Stellplätze nicht ausreichend, so können weitere offene Stellplätze angeordnet werden.

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

4.1 Die Erschließungsstraße (Welschensteinacher Straße) richtet sich höhenmäßig nach dem Straßenbauentwurf des Straßenbauamtes Offenburg.

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

5.1 Die niederspannungsseitige Stromversorgung erfolgt über ein unterirdisches Kabelnetz.

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 im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern. Hochwachsende einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen.

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.

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

Baugestaltung (§ 73 (1) LBO)

1. Dachgestaltung und Form

1.1 Die Dächer der Gebäude sind mit nicht glänzendem Material einzudecken.

1.2 Es sind alle Dacharten zulässig.

1.3 Die Dachneigung der Gebäude (Gewerbe) ist mit 0 - 35° zulässig.

- 1.4 Für die Wohngebäude ist die Dachneigung von 25 - 40° zulässig.
- 1.5 Dachaufbauten (Dachgaupen), Dacheinschnitte (Negativgaupen), Dachflächenfenster und Schleppgaupen sind ab 35° zulässig.
- 1.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen sich hinsichtlich Farbe, Form, Größe und Material der Gestaltung der Baukörper anpassen.
- 1.7 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf maximal 1/2 der Länge der zugehörigen Trauflänge betragen.
- 1.8 Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen.

2. Höhe der Gebäudetraufen

- 2.1 Als maximale Gebäudehöhe (Schnittpunkt von Wand und Dachhaut beim Ziegeldach) für die Gewerbegebäude ist eine Höhe von 10,00 m zulässig.
- 2.2 Für die Wohngebäude ist eine maximale Wandhöhe von 6,50 m zulässig. Die Wandhöhe ist vom Erdgeschoß Rohboden bis Schnittpunkt von Wand und Dachhaut bezogen.
- 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 Für die Gewerbebauten wird keine Sockelhöhe festgesetzt.

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 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Landschaft nicht gestört wird. Zugelassen sind Holzzäune und Drahtgeflechte in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.
- 5.3 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

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.

7. Bauvorlagen gemäß § 53 LBO

7.1 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.

8. Ordnungswidrigkeiten

8.1 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.

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

Steinach, den 16. Januar 1989

.....
Der Bürgermeister



Zugehörig zur Satzung vom

16. Jan. 1989

Offenburg, den 27. APR. 1989
Landratsamt Ortenaukreis



[Handwritten signature]

Rechtskräftig:

Bekanntmachung nach § 12 BauGB
am 12. Mai 1989.
Die Erweiterung des Bebauungsplanes
wurde somit am 12. Mai 1989
rechtswirksam.

Steinach, den 30. Mai 1989



[Handwritten signature]

Bürgermeister