

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

zum Bebauungsplan "Stricker Feld" der Gemeinde
7611 Steinach, Ortenaukreis

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 2a, 8 bis 9a, des Bundesbaugesetzes
in der Fassung der Bekanntmachung v. 18.08.1976
(BGBl. I S. 2256) - BBauG -
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. v. 15.9.1977
(BGBl. I S. 1237) - BauNVO -
3. §§ 1 - 3 und Anlage der Planzeichenverordnung v.
19.01.65 (BGBl. IS. 21)
4. §§ 3,7,9,16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-
Württemberg vom 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 352) - LBO -

In Ergänzung des Planinhalts wird folgendes festgesetzt:

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BBauG)

- I. Art der baulichen Nutzung:

.../...

§ 1

Baugebiete

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

- a) Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (2)
- b) Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (2)
- c) Gewerbegebiet gemäß § 8, Bau NVO (2)
jeoch eingeschränkt nach § 1 (4)

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

§ 8, Abs. (3) 1.

Im Gewerbegebiet: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter. (und eingeschränktes Gewerbegebiet)

§ 3

Neben- u. Versorgungsanlagen

- 1. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. (2) BauNVO können zugelassen werden, auch auf den nicht überbaubaren ausgewiesenen Grundstücksflächen.
- 2. Die Hausanschluß- und Straßenbeleuchtungsleitungen sollen verkabelt werden. Der niederspannungsseitige Hausanschluß erfolgt mittels Erdkabeln.

...

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.
2. Ausnahmeregelungen nach § 17 (5) BauNVO sind nicht zulässig.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse sind Höchstwerte.
- (3) Die jeweils zum Baugebiet zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. (1) BauNVO wird im Plan festgesetzt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

- (1) Offene Bauweise im Mischgebiet

- (2) Besondere Bauweise im Gewerbegebiet, hier freibleibender Grenzbau, gemäß § 22 Abs. (4) BauNVO. Gebäudelänge bis 150,00 m zulässig.

Die Einrichtung der Gebäude als Grenzbau ist zulässig, wenn eine den nachstehenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechende Gestaltung der Giebelwände gesichert ist. Wird nicht auf die Grenze gebaut, ist ein Grenzabstand von mind. 3,00 bzw. 4,00 m einzuhalten, soweit nicht gemäß LBO ein größerer Abstand einzuhalten ist. Die Grenzabstände können durch eingeschossige Zwischenbauten geschlossen werden.

Bauordnungsrechtliche Vorschrift:

Gestaltung der Grenzwände:

Die gegen die Grundstücksgrenzen hinstehenden Wände sind in Sichtbeton, mit Plattenverkleidung aus Asbestzement oder keramischem Material, oder verputzt auszuführen. Unverputzte Mauerwerkswände sind unzulässig.

-) Werbeanlagen: Die Anbringung von Werbeanlagen und Beschriftungen richtet sich nach der LBO.
- (3) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Es sind alle Dachformen und Dachneigungen im Misch- und Gewerbegebiet zugelassen.

§ 7

Überbaubare Grundstückflächen

- (1) Die überbaubare Grundstückfläche wird im Bebauungsplan durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

§ 8

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen auf Rechteckform aufbauen.
Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mind. 11,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden ebenfalls mind. 11,00 m betragen.
- (2) Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante roher Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 0,30 m betragen, über Achse der Erschließungsstraße.
Die Höhe des Gebäudes wird im Benehmen mit der Baugenehmigungsbehörde, bzw. der Gemeinde festgelegt. Bei der Bauausführung muß der Neubau von einem Vermessungsingenieur abgesteckt und die Erdgeschoßfußbodenhöhe angetragen werden.
- (3) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (4) In dem eingeschränkten Gewerbegebiet § 1 Abs. (4) sind nur solche Betriebe und Betriebsabteilungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (5) Die bereits in der Begründung erwähnte Anlage A wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

...

§ 10

Stellplätze und Gargagen

- (1) Garagen können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Werden Garagen notwendig, sind diese als Gargagengruppen anzuordnen. Wellblech- oder Asbestzement sind als Garagen nicht zulässig.
- (2) Eine gestalterische Einbeziehung der Stellplatzflächen zwischen der Baugrenze und der Straße ist anzustreben. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Rasen-Gitterplatten oder Betonformsteinpflaster anzulegen.
- (3) Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter sind mind. 2,50m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden aus Betonwerksteinplatten oder dergleichen von ca. 1,20 m Höhe einzufriedigen. Die Abfallbehälterplätze sind zu befestigen.

§ 11

Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Außenseiten der Gebäude sind spät. 1 Jahr nach Fertigstellung zu verputzen und in hellen Farben zu streichen. Auffällig wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.

§ 12

Einfriedigungen

- (1) Einfriedigungen sind - sofern notwendig - als Hecken (einschl. Wildzäune) zu gestalten. Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzungen. Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit

...

Heckenhinterpflanzungen, Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

- (3) Höhe der Einfriedigungen höchstens 1,60 m. Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende Einschränkungen als vorgesehen verlangt werden. Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Bepflanzung nur eine Höhe von 0,75 m erreichen.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Gebäudeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Grünflächen sind als privates Gemeinschaftsgrün auszubilden und zu unterhalten.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern. Hochwachsende einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen.
- (3) Vorplätze müssen einplaniert und befestigt werden.



Steinach, den 05. Sept. 1979

.....
Der Bürgermeister

Bebauungsplan
~~Antrag~~ genehmigt

gemäß § 18 BauG in Verbindung
mit § 2 Abs. 1 der
2. DVO der Landesregierung.

Offenburg

19. 11. 1979

Landratsamt

— Baurechtsbehörde —
In Vertretung



Klein