



GEMEINDE STEINACH

Ortenaukreis

Schriftliche Bestimmungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Biberacher Straße"

Bauordnungsrechtlicher Teil

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- I.4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581)

II. Bauordnungsrechtlicher Teil

II.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

- II.1.1 Zugelassen sind Sattel- und Walmdächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes. Die zulässige Dachneigung liegt bei 28 - 38° westlich der Biberacher Straße und im östlichen Teil bei 35 - 45°.

Rechtwinklig zugeordnete Anbauten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude haben und dürfen am First nicht höher sein.

- II.1.2 Dachaufbauten sind höchstens bis 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 1 m, der Abstand von den Dachkanten mindestens 2 m betragen. Schleppgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

- II.1.3 Dacheinschnitte sind bis maximal 3,00 m Länge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 2 m betragen.

II.2 Doppelhäuser

Die Dachneigung bei Doppelhäusern beträgt 38°. Ausnahmen sind nur möglich, wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Gradzahl innerhalb der im zeichnerischen Teil vorgegebenen Dachneigungen einigen.

II.3 Dachgestaltung von Garagen

- II.3.1 Garagen können mit einem Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdach erstellt werden.

- II.3.2 Werden Garagen im Zusammenhang mit dem Wohngebäude geplant, muss die Dachneigung des Wohngebäudes übernommen werden.

- II.3.3 Sofern das Flachdach nicht als Terrasse genutzt wird, ist es zu begrünen. Die Begrünung kann extensiv oder gärtnerisch erfolgen.

II.4 Fassadenbegrünung

Ungegliederte, geschlossene Wandflächen ab 25 m² zusammenhängender Wandfläche sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen.

II.5 Garagen und Stellplätze

- II.5.1 Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu erstellen.

II.5.2 Benachbarte Grenzgaragen sollen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.

II.6 Einfriedigungen

II.6.1 Bei Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind einfache Holzzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung, geschnittene Hecken oder Natursteinmauern gestattet. Betonmauern sind lediglich als Fußmauern bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.

II.6.2 Einfriedigungen dürfen nicht höher als 0,80 m sein, bezogen auf Oberkante Straße.

II.7 Gestaltung der unbebauten Flächen

II.7.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen:

Die nicht überbaubaren (gemäß Bebauungsplan) Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen und so zu erhalten. Vorgärten dürfen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden. Mindestens die Hälfte des Vorgartens entlang der Erschließung ist als Ziergarten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.

II.7.2 Befestigung von oberirdischen, freien Stellplätzen:

Die oberirdischen, freien Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen und porenoffene Pflastersteine. Für Zufahrten und Hofflächen gilt diese Regelung ebenfalls, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien oder Fahrzeuge in den Untergrund besteht. Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

II.8 Antennen-Anlagen

Je Gebäude ist eine Antennenanlage zulässig

II.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

III. Empfehlungen

III.1 Alternative Energiekonzepte

Aus energetischen Einsparungsgründen sollte der Einbau von Solar-
kollektoren, fotovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauch-
wassererwärmung und Energieerzeugung angestrebt werden.

III.2 Wärmeschutz / Heizanlagen

Auf die neue „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und ener-
giesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung -
EnEV)“ wird verwiesen.

Offenburg /

Ausgefertigt:

Steinach, den 22. September 2003.....

GmbH

weissenrieder

Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg



Stern

.....
Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

Edelmann



.....
Frank Edelmann
Bürgermeister