

Bebauungsvorschriften (Anlage 2, Blatt 1 - 4)

zum Bebauungsplan der Gemeinde Steinach (Ortenaukreis)
im Gewann "Obertal"

A Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO), in der Fassung vom 26. 11. 1968 (BGBl. S. 1237).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO), in der Fassung vom 11. 4. 1972 (Ges. Bl. S. 109).

B Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

1. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt teils Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO, teils Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der BauNVO und eine "Fläche für den Gemeinbedarf" nach § 9, Abs. 1, Ziffer 1, Buchstabe f (BBauG) zur Errichtung einer Mehrzweckhalle.
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und der Baugebiete erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

§ 2

Reines Wohngebiet

Die Ausnahmen nach § 3, Abs. 3 der BauNVO werden ausgeschlossen.

§ 3

Allgemeines Wohngebiet

Von den in § 4, Abs. 3 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden die Ziffern 4 bis 6 ausgeschlossen.

§ 4

Fläche für den Gemeinbedarf

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind alle Einrichtungen, die der Zweckbestimmung "Mehrzweckhalle" mittelbar oder unmittelbar dienen, zulässig.

§ 5

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14, Ziff. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14, Ziff. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

=====

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a) der Höchstzahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO
 - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - c) der Geschößflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".
3. Wo bei vorhandenen Gebäuden eine von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichende Geschößzahl bereits vorhanden ist, gilt diese als festgesetzt. Für den Fall, daß solche Bauten abgerissen und neu aufgebaut werden, sind diese in ihrer Zahl der Vollgeschosse an die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen.

§ 7

Bauweise

1. Als Bauweise wird teils offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO, teils "besondere Bauweise" (b 1 und b 2 - siehe "Zeichnerischer Teil") nach § 22, Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
2. Die "besondere Bauweise" wird wie folgt definiert:
 - b1: unterscheidet sich von der sog. "offenen Bauweise" nur dadurch, daß die Vorschrift der Höchstlänge von Baukörpern von 50 Metern entfällt.
 - b2: Bei der Bauweise b 2 können die Baukörper einseitig auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Es sind dies jeweils die Grundstücksseiten, bei denen die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche im "Zeichnerischen Teil" dies zuläßt. Im Übrigen gelten die Vorschriften der sog. "offenen Bauweise".
3. Die Festsetzung der Bauweise erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

III. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Einvernehmen mit den Baugenehmigungsbehörden nach den beigelegten Geländeschnitten und dem Straßenschnitt festzulegen.
2. Die Sockelhöhe ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf bergseitig 0,40 m nicht überschreiten.
3. Die Firstrichtung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
4. Ein Kniestock ist bis zu 0,30 m zulässig.
5. Die Dachneigung darf zwischen 20 und 30 Grad betragen. Flachdächer können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sich die Baukörper nicht störend in die umgebende Bebauung einfügt. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil". Dort, wo vorhandene Gebäude eine andere Dachneigung aufweisen, gilt diese als festgesetzt. Beim Abriß dieser Gebäude und Wiederaufbau in veränderter Form ist auch die Dachneigung den übrigen Dächern anzupassen.
6. Dachaufbauten und Gaupen sind nicht zulässig; Negativ-Gaupen sind zulässig.
7. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baugenehmigungsaufgaben zu behandeln.

§ 10

Einfriedigungen

Die Einfriedigung der Vorgärten (ab der straßenseitigen Hausfront) darf nicht höher als 0,60 m angelegt werden. Hinter der straßenseitigen Hausfront darf die Einfriedigung die Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

§ 11

Garagen

1. Die Stellung der Garagen ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. ~~Als Dachform der Garagen wird Flachdach festgesetzt.~~
2. Wenn nachbarliche Interessen davon nicht berührt werden, kann eine vom Bebauungsplan abweichende Stellung auch auf den "nicht überbaubaren Grundstücksflächen" zugelassen werden.
3. Zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.
4. Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig.

§ 12

Sichtflächen

Auf den im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtflächen an Straßen einmündungen sind nichtbehindernde Anlagen und Nutzungen, die höher als 0,80 m über die Straße hinausragen, nicht zulässig.

§ 13

Entwässerung

Die anfallenden Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuleiten.

§ 14

Stromversorgung

1. Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen, wie Kabelverteilerschränke, Masten, Trafostationen, sind in der erforderlichen Anzahl in Baugebiet allgemein zulässig (auch auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen).
2. Die niederspannungsseitige Stromversorgung im Baugebiet erfolgt über ein Kabelnetz.
3. Bauvorhaben, die in der Nähe der 20kV-Leitung geplant sind, müssen von Fall zu Fall auf die Sicherheitsabstände überprüft werden. Die Baugesuche müssen daher den "Badenwerk" vorgelegt werden.

§ 15

Die Baurechtsbehörden können die Darstellung der Nachbargebäude und weitere Ergänzungen durch Lichtbilder und Modelle verlangen.

BÜRO FÜR INTEGRALPLANUNG
 Freiburg, den 2. Nov. 1973
 ANNA MARIA HUSSERL KARLHEINZ ALLGÄGER
 78 FREIBURG I. BR. GOETHESTRASSE 17, TEL. 7 41 71

[Handwritten signature]

Der Planer



Steinach, den 9. Feb. 1974

[Handwritten signature]

Der Bürgermeister