

Anlage: 4
Fertigung: 7

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

zum Bebauungsplan "Kapellenäcker" der Gemeinde
Steinach

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. 15.09.79
(BGBl. I S. 1237 - BauNVO -
3. §§ 1 - 3 und Anlage der Planzeichenverordnung v. 19.01.65
(BGBl. I S. 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:

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

I. Art der baulichen Nutzung:

.../...

§ 1

Baugebiete

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

- a) allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- b) Mischgebiet (M.) (§ 6 BauNVO)

§ 2

Ausnahmen

1. Im WA Gebiet sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Anlagen nach § 1 (4) BauNVO zulässig.
2. Im (M.) Mischgebiet sind zu gelassen:
(2) als 1,2 u. 6. Andere Einrichtungen sind nicht zugelassen.

§ 3

Neben- u. Versorgungsanlagen

1. Die Hausanschluß- und Straßenbeleuchtungseinrichtungen sollen verkabelt werden. Der niederspannungsseitige Hausanschluß erfolgt mittels Erdkabel.
Fernmeldeleitungen sind sofort zu verkabeln.

II. Maß der baulichen Nutzung:

§ 4

Allgemeines

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

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Die jeweils zum Baugebiet zugehörige Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
2. Die Festsetzung der Bauweise erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

.../...

3. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude und die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.
2. Die Mindestgrenzabstände regeln sich nach der LBO, soweit keine Festsetzungen getroffen sind.

III. Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Bauten

1. Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mind. 11,00 m betragen.
2. Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante roher Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 0,80 m betragen, gemessen über Achse der zugehörigen Erschließungsstraße.
Zusammen mit dem Baugesuch muß vom Antragsteller ein von einem Geometer aufgenommenener und gezeichneter Höhenplan M = 1/100 eingereicht werden. Dieser Plan muß eine Lageplanskizze (Baulinie, Baugrenzen, gepl. Gebäude), sowie ein Höhenschnitt der die Höhe entlang der Baulinien und die Baugrenzen bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze enthält.

.../...

Bei der Bauausführung muß der Neubau von einem Geometer abgesteckt und die Erdgeschoßfußbodenhöhe angetragen werden.

3. Die Höhe der Gebäude ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoßrohboden bis zum Durchschneidepunkt Unterkante, Sparren, durch die Außenwand.

bei I	Geschoß	3,60 m
bei II	Geschossen	6,30 m

4. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
5. Ein Kniestock ist bis zu 0.50 m zulässig.
6. Die Dachneigung ist im Bebauungsplan festgesetzt.
7. Dachaufbauten und Dachgaupen sind nicht zulässig, Negativgaupen und Dachfenster sind zulässig.
8. Die Außenflächen der Gebäude sind spät. 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baugenehmigungsunterlagen zu behandeln.
9. Satteldächer sind mit dunkel-englasierten Dachziegeln oder dunkelfarbigen Zementdachsteinen bzw. Asbestzement-schieferplatten zu bedecken.
10. Innerhalb des Bebauungsgebietes müssen an den Wohnhäusern Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, um den auftretenden Lärm von der Bundesbahn und der Bundesstraße Nr. 33 entsprechend zu mindern.

Die Werte sind ersichtlich aus dem beigefügten Lageplan (Als Anlage zu den Bebauungsvorschriften). Der Lärmpegel dB (A) ist so herabzumindern, daß die erforderliche Norm (Normentwurf DIN 18 005, Stand April 1976) bei Tag und Nacht erreicht wird.

§ 9

Einfriedigung

- (1) Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit Rasenkantsteinen.
- (2) Als rückwärtige und seitliche Einfriedigung ist zulässig:
 - a. Heckenbepflanzung, max. 1,0 m Höhe
 - b. Holzzaun als Jägerzaun oder ähnliches.

§ 10

Stellplätze und Garagen

1. Garagen können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, soweit diese nicht zwingend festgesetzt sind. Diese sind vorzugsweise unmittelbar an den Erschließungsstraßen anzuordnen.
2. Zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m einzuhalten. Grundsätzlich ist auf jedem Grundstück ein Abstellplatz pro Wohnung anzuordnen.
3. Als Dachform der Garagen wird Flachdach festgesetzt. Die Bauhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten. Sichtbare Flachdächer sind zu bekiesen.
4. Doppelgaragen und Garagenzeilen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.

.../...

§ 11

Sichtflächen

Auf den im Bebauungsplan eingetragenen Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind sichtbehinderte Anlagen und Nutzungen, die höher als 0,60 m über das Straßenniveau hinausragen nicht zulässig.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken sind, soweit überhaupt notwendig, so durchzuführen, daß die gegebenen Geländebeziehungen nur unwesentlich beeinträchtigt werden.
- (2) Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- (3) Abfallbehälter
Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter sind mind. 2,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden von ca. 1,20m Höhe einzufriedigen. Die Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen.

§ 13

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung im Sinne der Planzeichnung zu gliedern.

.../...

Planzgebote für Bäume sind besonders kenntlich gemacht.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist neben Sträuchern und Gehölzern mind. ein hochstämmiger Baum festgesetzt.

- (2) Die eingetragenen Bäume sind als Pflanzschema für die Art der Bepflanzung zu bewerten. Es ist in den Einzelheiten und der Pflanzenart nicht verbindlich.

§ 14

Antennenanlagen

Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

§ 15

Wasserversorgung, Entwässerung,

Die Satzungen der Gemeinde Steinach über die Wasserversorgung und die Entwässerung sind zu beachten.

§ 16

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Ordnung der Baurechtsbehörde zuwiderhandelt. Auf § 112 LBO wird hingewiesen.

.../...

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 50.000,-- DM geahndet werden.

Steinach, den ~~6. Juni 1970~~ 17.12.79



[Handwritten signature]
.....
(Bürgermeister)

Bebauungsplan
~~Anderungsplan~~ genehmigt
gemäß § 11 BBO in Verbindung
mit § 2 Abs. 1 Nr. 1
2. DVO vom 18.11.1960

Offenbürgerei
Landratsamt
— Baurechtsbehörde —
in Vertretung



[Handwritten signature]