

Bebauungsvorschriften

für die Ergänzung des Bebauungsplanes "Hinterbach-Mühlmatte" im Gewann
"Hausmatte" der Gemeinde Steinach (Ortenaukreis)

A Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237).
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlzVO) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151) in der Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 351).
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25. Juli 1965 (Ges. Bl. S. 129).

B Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

=====

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich und Baugebiet

1. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Ergänzungsplanes (zwei Aufkleber).
2. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt im Gewann "Hausmatte" Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) und im Gewann "Hinterbach" Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO, teilweise eingeschränkt nach § 8, Abs. 4 BauNVO entlang der Straße zur Wohnbebauung und gegenüber des Parkplatzes.

§ 2

Ausnahmen

1. Allgemeines Wohngebiet:
Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
2. Gewerbegebiet:
Die in § 8, Abs. 3, Ziff. 1 genannten Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber- u. Betriebsleiter) werden zugelassen.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne von § 14, Abs.1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14, Abs.2 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig, sofern sie die Sicht im festgesetzten Sichtdreieck nicht behindern.

II. Maß der baulichen Nutzung

=====

§ 4

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 Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

=====

§ 5

Bauweise

1. Als Bauweise wird
 - a) die offene Bauweise (o) nach § 22, Abs.2 BauNVO,
 - b) die "abweichende Bauweise" (b) nach § 22, Abs.4festgesetzt. Die "abweichende Bauweise" unterscheidet sich von der offenen Bauweise nur dadurch, daß die Beschränkung auf eine Höchstlänge von 50 m entfällt.
2. Für die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist die Eintragung im "Zeichnerischen Teil" maßgebend, soweit eine Festsetzung erfolgt ist.

§ 6

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im "Zeichnerischen Teil" durch Baugrenzen eingetragen.

§ 7

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der Gebäude und zu den Straßen ist durch Schnitte im Bauantrag nachzuweisen.
2. Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenmauerwerk und Sparren Unterkante) betragen:
Im WA: bei eingeschossigen Gebäuden: 4,00 m
Im GE: bei zweigeschossigen Gebäuden: 8,00 m (Werkshallen)
Im GE nach § 8, Abs.4 BauNVO:
bei zweigeschossigen Wohnhäusern für Betriebsangehörige: 6,50 m
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoß Fußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,60 m betragen.
4. Die Dachneigung muß bei Wohngebäuden 25 - 35 Grad betragen. Im Gewerbegebiet wird Flachdach oder andere dem Industriebau entsprechende Dachformen zugelassen.
5. Dachaufbauten und Gaupen sind unzulässig. Sogenannte "Negativ-Gaupen" oder liegende Dachfenster sind zugelassen.
6. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Schlußabnahme entsprechend den Baugenehmigungsaufgaben zu behandeln.

§ 8

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen -lebende Hecken oder einfache Lattenzäune mit Heckenhinterpflanzung- sollen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
2. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

§ 9

Garagen

1. Die Stellung der Garagen ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
2. Sofern es gestalterisch vertretbar ist, können die Garagen bei einzeln stehenden Wohnhäusern mit dem Hauptbaukörper zusammengefaßt werden.
3. Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind unzulässig.

§ 10

Entwässerung

Die anfallenden Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuleiten.

§ 11

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

Freiburg, den 22. Jan. 1974

Steinach, den 22. April 1974
In Vertretung:

A. M. HUSSERL PLANUNGSEBÜRO
78 FREIBURG, BÜRGERWEHSTR. 50 TEL. 78714

Der Planer



xxx Bürgermeister-Stellv.