

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

---

zum Bebauungsplan Rebenrain  
der Gemeinde Steinach

I. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 bis 2a sowie 8 und 9 des Bundesbaugesetzes -BBauG- i.d.F. vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256)
2. §§1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO- i.d.F. v. 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763)
3. §§1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833) und Erlaß des Innenministeriums zur Anwendung der Planzeichenverordnung (Planzeichenerlaß) vom 13. April 1966 (GABl. S. 309)
4. §1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG v. 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208) zuletzt geändert durch Gesetz v. 21. Juni 1977 (Ges. Bl. S. 226) vom 12. Feb. 1980 (GBl. S. 116)
5. Erlaß des Innenministeriums über die Aufstellung von Bauleitplänen nach dem Bundesbaugesetz (Bauleitplanerlaß) i.d.F. des Erlasses v. 01. Aug. 1974 (GABl. S. 980)
6. Städtebauliche Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen vom 4. Okt. 1965 (Beilage zum GABl. Nr. 26)
7. §§3 Abs. 1,7,9,16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- i.d.F. der Bekanntmachung v. 20. Juni 1972 zuletzt geändert durch Gesetz v. 21. Juni 1977 (Ges. Bl. S. 226) und 12. Feb. 1980 (GBl. S. 116)

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Baugebiet

2.1 Art der Baulichen Nutzung  
(§9 (1) 1. BBauG)

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§4 BauNVO)

2.1.2.1 Ausnahmen nach §4 (3) 1. BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gemäß §1 (6) BauNVO allgemein zulässig.

2.1.2.2 Ausnahmen nach §4 (3) 2.-6. BauNVO sind gemäß §1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1. BBauG)

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag anhand der Füllschablone festgesetzt.

2.2.2 Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gemäß § 17 (5) BauNVO unzulässig.

2.3 Bauweise  
(§ 9 (1) 2. BBauG)

2.3.1 In den Baugebieten sind nach Maßgabe der Planeintragungen nur zulässig:

2.3.1.1 offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

2.3.1.2 Einzelhäuser gem. § 22 (2) BauNVO

2.3.2 Überbaubare - un.Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2. BBauG)

2.3.2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach 3.2.1 und Garagen mit Zubehörflächen sowie Stellplätze nach 3.2.4 zulässig.

2.3.3 Stellung der Baulichen Anlagen

2.3.3.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.

...

- 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen  
(§ 9 (2) BBauG)
- 2.4.1 Die Höhenlage (Sockel) der Gebäude wird bestimmt durch die Maßeintragung im Lageplan der einzelnen Baugrundstücke
- 2.4.2 Von dem bestimmten Höhenmaß kann höchstens um 20 cm plus oder minus abgewichen werden, sofern die Erschließung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück der Höhe nach gewährleistet ist.
- 2.5 Garagen- und Stellplätze  
(§ 9 (1) 4. BBauG)
- 2.5.1 Garagen können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, soweit diese nicht zwingend festgesetzt sind. Diese sind vorzugsweise unmittelbar an den Erschließungsstraßen anzuordnen.
- 2.5.2 Zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00m einzuhalten. Grundsätzlich ist auf jedem Grundstück zusätzlich noch ein Abstellplatz anzuordnen.
- 2.5.3 Bei den Gemeinschaftsgaragen ist ein Stauraum, Gelände bedingt, nicht möglich. Hier wird von dem Stauraum gem. Nr. 2.5.2 abgesehen.
- 2.5.3 Ist der durch Planeintrag zur Verfügung stehende Raum für die nachzuweisenden Kfz-Garagen oder Stellplätze nicht ausreichend, so können weitere offene Stellplätze angeordnet werden.
- 2.6 Verkehrsflächen  
(§ 9 (1) 11. BBauG)
- 2.6.1 Die Profilgestaltung der Straßenbegrenzungslinien sowie den öffentlichen Fußwegen ist nicht Bestandteil des Bauungsplanes
- 2.7 Böschungen und Höhenlage der Verkehrsstraßen  
(§ 9 (1) 26 und (2) BBauG)
- 2.7.1 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsstraße ist durch Planeintrag festgesetzt.
- 2.72.2 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers gehen aus den Planeintragungen hervor und sind bindend. Notwendig werdende Stützmauern sind ein-gezeichnet.

- 2.8 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 (1) 10. BBauG)
- 2.8.1 Sichtdreieck  
Sichtfelder zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzung und bauliche Anlagen sowie Einfriedigungen nicht mehr als 70 cm Höhe über den Verkehrsflächen (Straßenkrone) hinausragen.
- 2.9 Versorgungsflächen  
(§ 9 (1) 12. BBauG)
- 2.9.1 Zulässig sind die der Stromversorgung dienenden baulichen Anlagen - Trafostationen - bis zu 2,50 m Höhe.
- 2.10 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen  
(§ 9 (1) 13. BBauG)
- 2.10.1 Elektrische Stromversorgung  
Der Gemeinderat hat beschlossen, daß für das gesamte Baugebiet Kabelanschlüsse durch Erdleitungen auszuführen sind.
- 2.11 Geh- Fahr- und Leitungsrechte  
(§ 9 (1) 21. BBauG)
- 2.11.1 Die nach der Planeintragung festgesetzten Flächen sind zu belasten und durch Grundbucheintrag zu sichern für:
- 2.11.1.1 Leitungsrechte für Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen zu Gunsten der Gemeinde Steinach auf den Flurstücken Nr. (alt) 2330, 2373, 2377, 2375, 2376, 2377, und 2378
- 2.12 Planzgebot über Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 (1) 25. a BBauG)
- 2.12.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung im Sinne der Planzeichnung zu gliedern.  
Pflanzgebote für Bäume sind besonders kenntlich gemacht.  
Auf den privaten Grundstücksflächen ist neben Sträuchern und Gehölzern mind. ein hochstämmiger Baum festgesetzt.

...

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

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§9 (2) BBauG)

3.1 Baugestaltung  
(§111 (1) LBO)

3.1.1 Dachgestaltung und Form

- 3.1.1.1 Die Dächer der Wohngebäude sind mit nicht glänzendem dunklem Material einzudecken.

- 3.1.1.2 Dachneigungen der Wohngebäude ergeben sich aus dem Pläneintrag und sind zwingend festgelegt. Es sind nur Satteldächer zugelassen. Garagen sind mit Flachdach (max. 2% Gefälle) herzustellen. Eine Ausnahme bildet die obere Baureihe, in diesem Bereich kann die Garage als Flachdach oder Satteldach ausgeführt werden. Oberhalb des Befahrbaren Wohnweges werden zusätzlich Sammelgaragen mit Flachdach ausgewiesen und sind mit Erde entsprechend der Geländeneigung zu überdecken.

- 3.1.1.3 Dachaufbauten und Gaupen sind talseitig zugelassen und müssen gestalterisch in der Gesamtansicht übereinstimmen.

- 3.1.1.4 Kniestock (Bergseits) bis zu 50 cm zulässig  
Kniestock (Talseits) bis zu 80 cm zulässig

- 3.1.1.5 Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind zugelassen.

- 3.1.2 Höhe der Gebäudetraufen  
Die Gebäudehöhe beträgt Talseitig max. 6,30 m, bergseitig max. 3,50 m. Die Angabe der Gebäudehöhe gilt als Höchstwert. Gebäudehöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß (bzw. (Kellergeschoß) Rohboden bis Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Unerkante Sparren.

3.1.3 Sockelhöhe

- 3.1.3.1 Die Sockelhöhe (Erdgeschoßfußbodenhöhe) wird im Lageplan und den Geländeschnitten festgelegt. Diese ist bindend für Erdgeschoß Fußboden und Traufhöhe.

3.1.4 Gebäudelängsseite

- 3.1.4.1 Die Mindestlänge der Gebäudelängsseite muß beim I- und II-geschossigen Wohnhaus 11,00 m betragen.

3.1.5 Nebengebäude

- 3.1.5.1 Nebengebäude sind nicht zugelassen.

- 3.1.6 Grenz- und Gebäudeabstände
- 3.1.6.1 Die Mindestabstände sind im Plan eingetragen. Soweit im Einzelfall Angaben fehlen, gelten die §§ 7 und 8 LBO.
- 3.2 Gestaltung unbebauter Flächen
- 3.2.1 Nebenanlagen
- 3.2.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur in folgendem Umfange auf den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen zugelassen.
  - 3.2.1.1.1 Freisitze
  - 3.2.1.1.2 Pergolen
  - 3.2.1.2 Versorgungsflächen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
- 3.2.2 Abgrabungen - Stützwände
- 3.2.2.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern auf dem Baugrundstück zwischen Gebäude und öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind nur nach Maßgabe der Notwendigkeiten zugelassen. Seitliche Ab- und Aufträge und Stützmauern sind mit Rücksicht auf die Nachbargrundstücke durchzuführen.
- 3.2.3 Grundstücksgestaltung
- 3.2.3.1 Vorgärten sind spät. nach 2 Jahren von der Bezugsfertigkeit gerechnet anzulegen und zu unterhalten.
- 3.2.3.2 Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mind. 2 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden mit einer Höhe von ca. 1,0 m einzufriedigen.
- 3.2.4 Garagen- und Stellplätze/Ein- und Ausfahrten
- 3.2.4.1 Garagenein- bzw. Ausfahrten sind zu befestigen und anfallendes Oberflächenwasser in die Kanalisation abzuleiten.
- 3.2.4.2 Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherheitsketten, Schlagbäumen und dergleichen ist unzulässig.

3.2.5 Einfriedigungen

3.2.5.1 Zulässig sind an öffentlichen Straßen und Plätzen sowie zu öffentlichen und privaten Grünanlagen sowohl nur Sockel bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung als auch Holzlattenzäune bis zu einer Gesamthöhe von 70 cm.

3.2.5.2 Bei Einfriedigungen innerhalb der Grundstücksgrenzen von Grundstück zu Grundstück sind diese nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zugelassen.

3.2.5.4 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

3.3 Wasserversorgung, Entwässerung

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

3.4 Bauvorlagen gem. § 90 LBO

Neben dem vorzulegenden Bauantrag ist gem. §1 (4) - Bau-Vor 1 VE- (Bauvorlagenverordnung) vom 21. Dez. 1964 bzw. 24. Okt. 1968 1 Grundstücksschnitt des Gebäudes vorzulegen unter Bezugnahme auf den Sockelplan

3.5 Ordnungswidrigkeiten

3.5.1 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.

3.5.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuß bis zu 50.000,-- DM geahndet werden.

Steinach, den 19. JULI 1982



.....  
Der Bürgermeister

Bebauungsplan  
Anderungsplan genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung  
mit § 1 Abs. 1 der  
2. DVO der Landesregierung.

Offenburg den 4. 10. 1982

**Landratsamt**

— Baurechtsbehörde —

In Vertretung



*Krüger*