

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

zum Bebauungsplan "Bildstöckle"
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. 225) 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)

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgender Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt:

II. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

2. Baugebiet

2.1 Art der Baulichen Nutzung

a) Gewerbegebiet – GE gem. §8 BauNVO (2)

b) Gewerbegebiet – GEE gem. §8 BauNVO (2) jedoch einschränkt nach §1 (4)

2.1.1 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet §1 (4) BauNVO sind nur solche Betriebe und Betriebsabteilungen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die beigelegte Anlage A des Gewerbeaufsichtsamtes ist zu beachten.

2.1.2.1 Ausnahmen nach §8 (3) 1. BauNVO
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig.

2.1.2.2 Ausnahmen nach §8 (3) 2. BauNVO sind gem. §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 gem. §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 gem. § 22 (2) BauNVO

2.3.1.2 Besondere Bauweise im Gewerbegebiet hier freibleibender Grenzbau, gem. § 22 Abs. (4) BauNVO. Gebäudelänge bis 150,00 m zulässig.

Die Einrichtung der Gebäude als Grenzbau ist zulässig, wenn eine den nachstehenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechende Gestaltung der Giebelwände gesichert ist. Wird nicht auf die Grenze gebaut, ist ein Grenzabstand von mind. 4,00 bzw. 5,00 m einzuhalten, soweit nicht gem. LBO ein größerer Abstand einzuhalten ist. Die Grenzabstände können durch eingeschossige Zwischenbauten geschlossen werden.

- 2.3.2 Überbaubare - und Nichtüberbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2. BBauG)
- 2.3.2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen mit Zubehörflächen sowie Stellplätze nach 3.2.5 zulässig.
- 2.3.3 Stellung der Baulichen Anlagen
- 2.3.3.1 Für die Stellung und Firstrichtung der baulichen Anlagen, sowie die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§9 (2) BBauG)
- 2.4.1 Die Höhenlage (Sockel) der Gebäude richtet sich nach 3.1.2.1
- 2.5 Garagen- und Stellplätze
(§ 9 (1) 4. BBauG)
- 2.5.1 Garagen können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, soweit sie nicht zwingend festgesetzt sind. Diese sind vorzugsweise unmittelbar an den Erschließungsstraßen anzuordnen. Zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.
- 2.5.2 Eine gestalterische Einbeziehung der Stellplatzflächen zwischen der Baugrenze und der Straße ist anzustreben. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Rasen-Gitterplatten oder Betonformsteinpflaster anzulegen.
- 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 Gehwegen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.7 Böschungen und Höhenlage der Verkehrsstraßen
(§ 9 /1) 26 und (2) BBauG)
- 2.7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers gehen aus den Planeintragungen hervor und sind bindend.

- 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-
Trafostation - bis zu 2,50 m Höhe.
- 2.10 Geh- Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) 21. BBauG)
- 2.10.1 Die nach der Planeintragung festgesetzten Flächen sind zu belasten
und durch Grundbucheintrag zu sichern für:
- 2.10.2 Leitungsrechte und Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen
zu Gunsten der Gemeinde Steinach auf den Flurstücken Nr. (alt)
795 und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (im 4,00 m Streifen
she. Bebauungsplan).
- 2.11 Pflanzgebot über Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25. BBauG)
- 2.11.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Einzelbäume
oder Baumgruppen zu bepflanzen. Hochwachsende einheimische Laub-
bäume sind zu bevorzugen.
- 2.11.2 Bei Baumbepflanzungen entlang der Bahnlinie ist aus Sicherheits-
gründen des Eisenbahnbetriebes bei der Bauvorlage ein Bepflanzungs-
plan der Deutschen Bundesbahn - Bundesbahndirektion Karlsruhe -
vorzulegen.
Bei Strauch und Gebüschpflanzungen ist das Nachbarrecht ein-
zuhalten.
- 2.12.2 Die eingetragenen Bäume sind als Pflanzschema für die Art der Be-
pflanzung zu bewerten. Es ist in den Einzelheiten und der Pflanzen-
art nicht verbindlich.
- 2.12.3 Zwischen der Erschließungsstraße und der Baugrenze ist eine Ge-
staltung mit PKW-Stellplätzen nach 2.5.3 zulässig.

- III. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 (2) BBauG)
- 3.1 Baugestaltung
§ 111 (1) LBO
- 3.1.1 Gestaltung der Bauten
- 3.1.1.2 Die Grundrisse der Gebäude sollen auf Rechteckform aufbauen.
- 3.1.1.3 Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 3.1.1.4 Gestaltung der Grenzwände:
Die gegen die Grundstücksgrenzen hinstehenden Wände sind in Sichtbeton, mit Plattenverkleidung aus Asbestzement oder keramischem Material oder verputzt auszuführen. Unverputzte Mauerwerkswände sind unzulässig.
- 3.1.2 Sockelhöhe
- 3.1.2.1 Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante roher Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 0,50 m über Achse der Erschließungsstraße liegen.
- Die Höhe des Gebäudes wird im Benehmen mit der Baugenehmigungsbehörde bzw. Gemeinde festgelegt.
- 3.1.3 Grenz- und Gebäudeabstände
- 3.1.3.1 Für diese Abstände gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.
- 3.2 Gestaltung unbebauter Flächen
- 3.2.1 Abgrabungen
- 3.2.1.1 Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden. Die Gebäudeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 3.2.2.1 Grünflächen sind als privates Gemeinschaftsgrün auszubilden und zu unterhalten s. unter 2.11.
- 3.2.2.2 Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mind. 2,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden mit einer Höhe von ca. 1,2 m einzufriedigen. Die Abfallbehälterplätze sind zu befestigen.

3.2.3 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe:

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, Ölverunreinigtes Material, Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen.

3.2.4 Garagen und Stellplätze/Ein- und Ausfahrten

3.2.4.1 Garagenein- bzw. Ausfahrten sind zu befestigen und anzufallende Oberflächenwässer in die Kanalisation abzuleiten.

3.2.4.2 Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offen zu halten.

3.2.5 Einfriedigungen

3.2.5.1 Einfriedigungen nach § 89 Abs. 13 a LBO sind genehmigungspflichtig, sofern sie mehr als 1,00 m über die Geländefläche hinausragen.

3.2.5.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, damit die Landschaft nicht gestört wird.
Zugelassen sind:
Holzzäune, Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

3.2.5.3 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. § 92 LBO

Im Bereich der Gasfernleitung Weier-Rottweil DN 300, der Gasversorgung Süddeutschland GmbH sind die Baugesuche zur Stellungnahme der Gasversorgung vorzulegen.

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 Geldbuße bis zu 50.000,-- DM geahndet werden.

Steinach, den 12. MARZ 1984



[Handwritten signature]
Der Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt

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

Offenburg, den 28. MRZ. 1984



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
— Baurechtsbehörde —