

Gemeinde Steinmauern

Bebauungsplan 'Breithölzer Waldäcker'

Textteil zum Bebauungsplan (Satzung)

I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Breithölzer Waldäcker" (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Neufassung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. III 213–1–6).

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO.

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) + (3) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

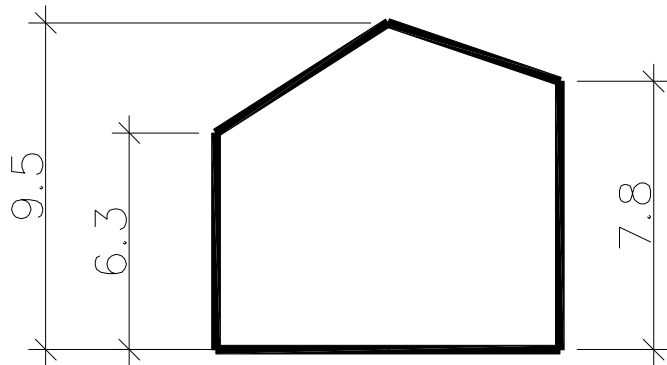
Traufhöhe (TH), gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Traufhöhe darf auf einer der südlichen Gebäudeseiten um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Maximale Gebäudehöhe (FH), definiert als gerade Verbindung zwischen der zulässigen maximalen Gebäudehöhe in der Gebäudemitte und der zulässigen Traufhöhe, gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Dachhaut. Die maximale Gebäudehöhe darf, außer mit technischen Dachaufbauten, an keinem Punkt überschritten werden.

TH 6,3 m

FH 9,5 m

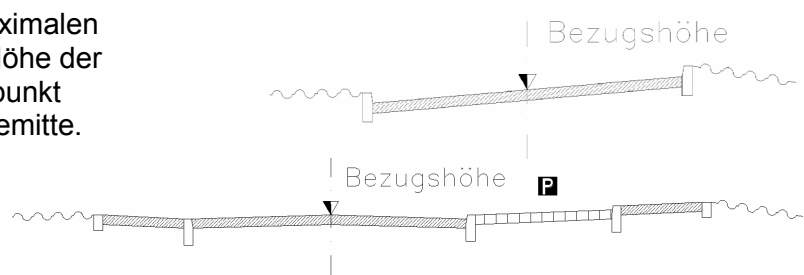
maximaler Dachpunkt
in Gebäudemitte



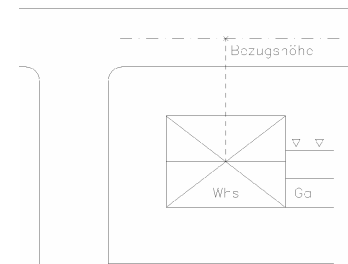
eine der
südlichen
Gebäudeseiten

Bezugshöhe (§ 9 (3) BauGB in Verb. mit § 18 (1) BauNVO)

für die im Plan eingetragenen maximalen Gebäudehöhen ist die jeweilige Höhe der fertiggestellten Straße im Schnittpunkt von Fahrbahnachse und Gebäudemitte.



Bei Gebäuden, die an mehreren Straßen liegen (Eckgrundstücke), gilt die Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird:



Ergibt der so ermittelte Wert eine Bezugshöhe von unter 112,5 m ü.NN., so ist die Bezugshöhe auf 112,5 m ü.NN. anzuheben.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) 112,5 m ü.NN darf aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht unterschritten werden.

3. Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

Im WA 2 sind je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) max. zwei Wohnungen zulässig.

4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

o = offene Bauweise

ED= im Rahmen der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil.

6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen bzw. Gebäudestellungen sind einzuhalten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Firstrichtungen und Gebäudestellungen zugelassen.

7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze (Vorgarten) sowie auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen unzulässig.

8. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 und 10 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen unzulässig.

9. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18a BauGB)

Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind zulässig:

- die gartenbauliche Erzeugung und
- der Erwerbsobstbau.

10. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

10.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die durch Planeintrag dargestellten Flächen sind entsprechend der nachfolgenden Beschreibung zu entwickeln:

Maßnahmen 1 (M1)

Im Bereich der Entwässerungsmulden sind nachfolgende Maßnahmen vorzusehen:

- Erhalt und Schutz vorhandener Obstgehölze in den Randbereichen
- Bepflanzung der Böschungsoberkanten mit Hochstammbäumen. Zur Auswahl stehen nachfolgende Arten: Stieleiche, Wildobst- und Walnussbaum.
- Im Böschungsbereich sind Gehölzgruppen mit 2-3 gebietsheimischen Silberweiden vorzusehen. Die Silberweiden sind als Kopfweiden zu unterhalten.
- Böschungsbereiche sind mit artenreichem Extensivgrünland standortheimischer

Herkunft anzusäen. Das Grünland ist durch 1 bis 2malige Mahd zu unterhalten.
Das anfallende Mähgut ist abzuräumen.

Maßnahmen 2 (M2)

Als Randeingrünung sind nachfolgende Maßnahmen vorzusehen:

- Entlang dem Fußgängerweg sind Hochstammbäume zu pflanzen. Zur Auswahl stehen nachfolgende Arten: Obst- und Walnussbaum, Birke, Stieleiche, Winterlinde.
- Entlang den Bauplatzbereichen sind in lockerer Form Gehölzgruppen zu pflanzen. Zur Auswahl stehen nachfolgende Arten: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche und heimische Sträucher

10.2 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

1. An den im Plan dargestellten Standorten für Einzelbäume sind heimische Laubgehölze oder Obstbäume zu pflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden – Pflanzliste siehe Nr. 2.
2. Die mit Pflanzgebot (Pg) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern und Bäumen auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

Es sind vorzugsweise regionstypische Obstbäume sowie Bäume und Sträucher gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen:

Einzelbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Linde
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Crataegus	Weißdorn

Heimische Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus laevigata	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose
Salix purpurea	Purpur - Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

Obstbaumsorten

Goldparmäne
Kardinal Bea
Rheinischer Winterrambour
Rote Sternrenette
Conference
Gräfin von Paris
Nancymirabelle
Frühe Rote Meckenheimer
Walnussbaum, veredelt Nr. 139

3. Insgesamt ist je Baugrundstück pro angefangene 3 Ar Bauplatzfläche mind. 1 Baum zu pflanzen. Die unter Nr. 1. und 2. beschriebenen Bäume sind hierauf anzurechnen – Pflanzliste siehe Nr. 2.
4. Beim Bau von unterirdischen Bauwerken – z.B. Tiefgaragen – sind nicht überbaute Teile dieser Bauwerke extensiv zu begrünen (§ 9 (1) 20 BauGB). Die Anlage von Terrassen und Spielflächen ist zulässig.

10.3 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die durch Planeintrag dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche oder gleichartige Bäume zu ersetzen. Nach DIN 18920 sind die Bäume bei Baumaßnahmen zu schützen.

11. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 11 u. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,4 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.

Die Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn, Verkehrsgrün und Gehweg bzw. Fuß- und Radweg ist nicht verbindlich.

12. Höhenlage des Geländes (§ 9 (3) BauGB)

Das Baugrundstück ist hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche sowie dem Nachbargrundstück anzugleichen.

Hierzu sind jeweils folgende Maßnahmen zulässig:

1. Böschungen mit einer Neigung von 1:2 oder flacher.
2. Begrünte Natursteinblocksätze bis zu einer Höhe von max. 1,5 m und mit einer Neigung von 1:1 oder flacher. Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind die unter Ziff. I.10.2. getroffenen Festsetzungen entsprechend anzuwenden.
3. Mauern zur Böschungssicherung zum Nachbargrundstück auf der Grenze im Bereich der Garagenzufahrt (Wandverlängerung).

4. Mauern zur Böschungssicherung zu den Verkehrsflächen mit einer Höhe von max. 0,8 m.

Eine vertikale Kombination von Mauern und Natursteinblocksätzen ist nicht zulässig. Generell ist ein Abstand zur Verkehrsfläche von mind. 0,5 m einzuhalten. Diese Fläche ist zu begrünen.

An den östlichen Grundstücksgrenzen der an den Regenwassergraben angrenzenden Baugrundstücke wird ein Erdwall hergestellt, der so hoch sein muss, dass der Graben ein 100-jährliches Hochwasserereignis fassen kann. Die bauplatzseitige Abböschung des Walls ist auf dem Grundstück zu dulden. Der Wall kann auf der Bauplatzseite angeschüttet werden.

13. Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

Im WA 1 sind passive Lärmschutzmaßnahmen zur Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Die Grundstücke befinden sich im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109: Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf der Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Für schutzbedürftige Räume, insbesondere z.B. für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer), sind schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

II. Hinweise

1. Bauvorlagen

Für alle Bauvorhaben sollen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung enthalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- Zäune
- Mauern

2. Grundwasser, Geologie

Nach geologischer Karte bilden junge Talablagerungen den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein. Vor der Erschließung wird ein geologisches Übersichtsgutachten eingeholt, das bei der Gemeinde eingesehen werden kann.

Eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist möglich. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Rastatt, Untere Wasserbehörde, einzureichen.

3. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird über den Regenwasserkanal dem Entwässerungsgraben und von dort der Altmurg zugeführt.

Das Schmutzwasser wird im Schmutzwasserkanal dem bestehenden Pumpwerk in der Karl-Späth-Straße zugeführt. Aufgrund der topografischen Verhältnisse kann die Entwässerung von Kellergeschossen nicht für alle Baugrundstücke gewährleistet werden.

4. Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) bzw. Befunde (Mauern, Gräben, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Karlsruhe unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5. Straßenplanung

Im Bebauungsplan sind nur an den Hauptpunkten und im Regelabstand von ca. 25 m geplante Straßenhöhen auf Dezimeter angegeben. Bis zur Erstellung der Ausführungsplanung sind diese Höhen maßgeblich, bis zur Herstellung der Verkehrsanlagen die Höhe der Ausführungsplanung und nach Herstellung der Trassenbestand. Die Bauherren haben den Verfahrensstand bzw. den Straßenbestand eigenverantwortlich zu erheben.

6. Bodenschutz

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens müssen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BodSchG).
7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

9. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.
10. Altlasten: Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

7. Regenwasser, Brauchwasser

Es wird empfohlen, Regenwasser (Dachflächenwasser) in Zisternen zu sammeln und für Gartenzwecke zu verwenden. Das Regenwasser bzw. der Überlauf aus der Zisterne ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) z.B. aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren, dauerhaft farblich zu unterscheiden und die Entnahmestellen als Nichttrinkwasser zu kennzeichnen. Eine entsprechende Messeinrichtung, für das Wasser zur Toilettenspülung und Waschmaschinennutzung ist vorzusehen. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 und 1989 zu installieren.

Regen- und Brauchwasseranlagen sind gem. § 13 (3) der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Landratsamt Rastatt, Gesundheitsamt, anzeigepflichtig. Zu Kontroll- und Prüfzwecken ist Vertretern der Gemeinde, der Wasserbehörde oder des Gesundheitsamts der Zugang zu gewähren.

Auf das Merkblatt "Nutzung einer Nichttrinkwasseranlage im Wohnbereich" der Gemeinde Steinmauern wird verwiesen.

8. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes "Rheinwald" der Stadtwerke Karlsruhe. Zum Schutz des Grundwasseres sind Anlagen zum unterirdischen Speichern oder Ablagern von gasförmigen oder festen Stoffen (z.B. unterirdischen Tanklagern), soweit sie nicht durch Bestimmung der VAWs erfasst sind, verboten. Die in der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt vom 19.04.1983 zum Schutz des Grundwassers aufgeführten Verbotstatbestände sind zu beachten.

9. Hochwasserschutz

Bei einer Erdgeschossfußbodenhöhe von 112,5 m ü.NN können die Erdgeschosse bezogen auf Hochwasserszenarien, die von einem 200-jährigen Ereignis ausgehen, hochwassersicher hergestellt werden. Wegen der besonderen Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zu Rhein und Murg sind dennoch Hinweise zum Schutz gegen Hochwasserschäden zu beachten.

Es wird empfohlen, die Untergeschosse in wasserdichter Form ("wasserdichte Wanne") herzustellen und Maßnahmen gegen Auftrieb vorzusehen, da mit Grundwasser im Bereich des Kellergeschosses zu rechnen ist. Heizungsanlagen und elektrische

Installationen (z.B. Stromverteilerkästen) sollten hochwassersicher in den Obergeschossen installiert werden.

Auf die "Hochwasserschutzfibel" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung von Februar 2006 wird verwiesen. Sie kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

10. DIN-Normen

Die im Textteil des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften genannten DIN-Normen können (kostenpflichtig) bezogen werden beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, Telefon: 030/2601-0, Telefax: 030/2601-1260, Internet: www.beuth.de

III. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Breithölzer Waldäcker"

Rechtsgrundlagen dieser Örtlichen Bauvorschriften sind:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBL. S. 895)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBL.I S. 58)

1. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Grelle und reflektierende Materialien sowie Verkleidungen aus Asbestzement und Waschbeton sind nicht zugelassen.

Die Fassaden müssen einen Hellbezugswert von mindestens 30 % aufweisen.

Die Außenwände von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung einander anzugleichen.

2. Dachform und Dachgestaltung (§74 (1) 1 LBO)

2.1 Dachform

Hinweis: Grundsätzlich ist die Dachform frei wählbar. Es wird jedoch auf die maximale Gebäudehöhe gem. Ziff. I.2.2 hingewiesen. Die maximale Gebäudehöhe darf auch durch Gauben, Quergiebel und dergleichen nicht überschritten werden.

Dachaufbauten sind nur zulässig bei Sattel-, Walm- oder Zeltdächern mit einer Dachneigung über 25 °. Der Abstand vom First (senkrecht gemessen) muss mind. 0,4 m, der Abstand zur Giebelwand bzw. Dachkante mind. 1,0 m und der Abstand zur Außenwand (traufseitig) mind.0,3 m betragen.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist nur eine gleiche Dachform zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die gleiche Dachneigung zu verwenden.

Dachaufbauten sind nur zulässig bei Sattel-, Walm- oder Zeltdächern mit einer Dachneigung über 25 °. Der Abstand vom First (senkrecht gemessen) muss mind. 0,4 m, der Abstand zur Giebelwand bzw. Dachkante mind. 1,0 m und der Abstand zur Außenwand (traufseitig) mind.0,3 m betragen.

2.2 Dachdeckung

Grelle und reflektierende Materialien sind nicht zugelassen. Dachdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nur mit einer nichtmetallischen Oberflächenbeschichtung oder ähnlich behandelt zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Gauben, Eingangsüberdachungen und Erker bis 30 m².

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muss die Dachdeckung einheitlich sein.

Dächer mit einer Dachneigung unter 15 ° sind extensiv zu begrünen (Ausnahme: Dachterrassen)

3. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang der Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen wie folgt zulässig:

- Stellkanten mit max. 10 cm Höhe,
- Beidseitig eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune).
- Höhe der Zäune max. 0,8 m.
- Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mind. 0,5 m.

4. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig. Des Weiteren ist je Grundstück maximal eine Funkantenne (Amateur-, CB-, Mobilfunk) zulässig. Die Antennenanlagen, auch wenn es sich nach § 14 BauNVO um Nebenanlagen handelt, dürfen eine Höhe von 10 m, gemessen von der jeweiligen Höhe der anliegende Fahrbahnachse, nicht überschreiten. Liegt die Antenne im Bereich von mehreren Straßen, so gilt der höchste ermittelte Straßenachspunkt.

5. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind, vorbehaltlich der Regelung in § 1 Telegraphenwegenetz, nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

6. Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird Folgendes festgesetzt:

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen bis einschl. 50 m² Wohnfläche ist für jede Wohnung 1 geeigneter Stellplatz, über 50 m² Wohnfläche sind 2 geeignete Stellplätze für jede Wohnung herzustellen (notwendige Stellplätze). Im Übrigen gilt § 37 (1) LBO.

IV. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Bebauungsplantextteil und örtliche Bauvorschriften als Satzung ausgefertigt:

76479 Steinmauern, den 11.06.2008

Schaaf, Bürgermeister