

jetzt vorgelegten offiziellen Zahlen zur Bevölkerungsstatistik zwar Abstriche (- 170.000 EUR) zu machen, dagegen sind bei der Gewerbesteuer gegenüber dem Planansatz von 980.000 EUR wiederum Mehreinnahmen zu erwarten. Gegenwärtig geht die Kämmerei hier von Einnahmen von insgesamt 1.090.000 EUR zum Jahresende aus. Bei den Einkommensteueranteilen sind Mehreinnahmen von ca. 30.000 EUR wahrscheinlich. Insgesamt sind bei den Einnahmen rd. 80.000 EUR zusätzlich zu erwarten. Auf der Ausgabenseite werden die Aufwendungen bei den Unterhaltungsarbeiten rd. 170.000 EUR unter den Ausgabenansätzen liegen. Auch die Personalausgaben, Geschäftsausgaben und Verwaltungs- und Betriebsausgaben werden voraussichtlich unter den Planzahlen erwartet. In der Summe kann mit Minderausgaben von rd. 260.000 EUR gerechnet werden. Dies bedeutet unter dem Strich eine um rund 340.000 EUR höhere Zuführungsrate in Höhe von ca. 570.000 EUR an den Vermögenshaushalt.

Der Vermögenshaushalt weist die Besonderheit auf, dass aufgrund der Umstellung zum 01.01.2018 auf die kaufmännische Buchführung in 2017 keine Haushaltsreste gebildet werden dürfen. Dies bedeutet, dass die Kämmerei die Zahlen abschätzen muss, die jetzt noch in 2017 kassenwirksam werden. In der Summe rechnet die Verwaltung maximal mit Ausgaben von rd. 1,5 Mio. EUR statt der veranschlagten 1.910.000 EUR. Aufgrund der höheren Zuführungsrate wird die geplante Entnahme aus der allgemeinen Rücklage zum Ausgleich der Ausgaben sehr wahrscheinlich nicht notwendig werden. Der Stand könnte somit zum 31.12.2017 unverändert bei rd. 1 Mio EUR verbleiben. Die geplante Kreditaufnahme von 548.000 EUR ist dagegen bereits vollzogen. Auch die Einnahmenseite wird so mit rd. 1,5 Mio EUR abschließen.

Der Gemeinderat nimmt den aktuellen Finanzbericht zur Kenntnis.

## Berichte und Anfragen

### Berichte

#### Öffentliches WLAN

Seit der Einführung des öffentlichen WLAN's vor einem Jahr haben sich ca. 8.000 Nutzer angemeldet. Täglich wird dieses Angebot von ca. 250 Nutzern wahrgenommen.

### Anfragen

Keine

## Einladung zur öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses

**Dienstag, 17.10.2017, 18:00 Uhr** findet eine öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses statt.

**Treffpunkt: Um 18.00 Uhr im Jugendzentrum**

### Tagesordnung

1. Jugendzentrum, Am Sportplatz 1
  - Vorstellung des neuen Jugendbetreuers Nico Hertweck
2. Bauhofgebäude Am Sportplatz 1
  - Modernisierung des Sanitär- und Aufenthaltsbereichs
- Anschließend: Rathaus, Kleiner Sitzungssaal**
3. Streetball- und Skateranlage
  - Modernisierung Aufenthaltsbereichs
  - a) Sachstandsbericht
  - b) Auftragsvergabe für Garten- und Landschaftsbauarbeiten
  - c) Auftragsvergabe für Metallbauarbeiten
4. Bebauung des Hirschareals mit Gesundheitshaus und Dorfcäfe
  - Auftragsvergabe SiGeKo-Leistungen
5. Erwerb der Buswartehallen in der Karl-Späth-Straße
6. Verkehrsschau 2017 - Ergebnisbericht
7. Berichte und Anfragen

Die Bevölkerung ist hierzu herzlich eingeladen.

  
Siegfried Schaaf  
Bürgermeister

## Öffentliche Bekanntmachung

**Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Kirchweg/Hauptstraße“ der Gemarkung Steinmauern**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Steinmauern hat in öffentlicher Sitzung am 26.09.2017 den Bebauungsplan (nach § 13a BauGB) und die örtlichen Bauvorschriften „Kirchweg/Hauptstraße“ der Gemarkung Steinmauern nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) jeweils als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplans im Maßstab 1:500 in der Fassung vom 26.09.2017.

Der Bebauungsplan „Kirchweg/Hauptstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften vom 25.07.2017 für diesen Bereich der Gemarkung Steinmauern treten mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Generationenhaus am Rendel“ und die örtlichen Bauvorschriften, einschließlich der Begründung können von jedermann im Rathaus Steinmauern, Hauptstraße 82 während der Öffnungszeiten

**Montag bis Freitag: 8.00 bis 12.30 Uhr**  
**Montagnachmittag: 14.00 bis 16.00 Uhr**  
**Mittwochnachmittag: 14.00 bis 18.00 Uhr**

eingesehen werden. Über ihren Inhalt kann Auskunft verlangt werden. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, im Falle der in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteilen, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.


Nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), gilt die Satzung, sofern sie unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist, ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

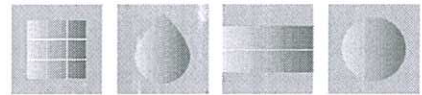
Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.
2. der Bürgermeister dem Beschluss gem. § 43 der Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

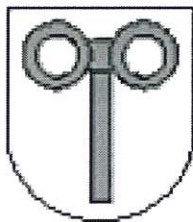
Werden örtliche Bauvorschriften zusammen mit einem Bebauungsplan beschlossen, richtet sich das Verfahren für ihren Erlass in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften (§ 74 Abs. 7 LBO).

Steinmauern, 10.10.2017

  
Siegfried Schaaf  
Bürgermeister

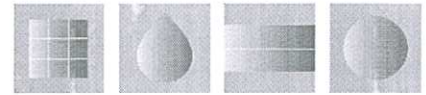


SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



**Textteil zum Bebauungsplan und zu den  
örtlichen Bauvorschriften (Satzung)  
Gemeinde Steinmauern  
Bebauungsplan 'Kirchweg / Hauptstraße'**

Stand: 26.09.2017



## **I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Kirchweg / Hauptstraße" (§ 9 BauGB und BauNVO)**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung d. Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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

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

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

#### **1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO sind Anlagen im Sinne von § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

#### **1.2 MD – Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO**

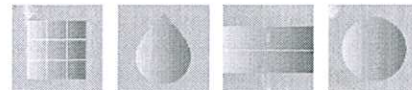
Nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO sind Anlagen im Sinne von § 5 (2) Nr. 6 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe), § 5 (2) Nr. 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 5 (2) Nr. 9 BauNVO (Tankstellen).

Nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO sind Anlagen gem. § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2).

#### **1.3 Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung)**

Für vorhandene bauliche und sonstige Anlagen welche nach den Festsetzungen gem. 1.1 unzulässig wären, es sich hierbei aber um genehmigte oder genehmigungsfähige bauliche und sonstige Anlagen handelt, genießen diese auf den Grundstücken Hauptstraße 49, 57, 62, 69, 70, 72 und Flst. Nr. 386 Bestandsschutz. Dies bedeutet konkret:

- Reparaturen und Instandhaltungen sind zulässig.
- Zulässig ist eine grundlegende Erneuerung oder vollständige Erneuerung, kein Neubau.
- Nicht zulässig ist eine Erweiterung der Nutzungen.



- Im Falle einer unbeabsichtigten Zerstörung wie zum Beispiel durch Feuer oder Sturm ist eine Wiedererrichtung (bauliche Anlagen) oder Wiederaufnahme der Nutzung zulässig.

Die hiervon erfassten, bei Erlass des Bebauungsplans vorhandenen Nutzungen sind in der Bestandsliste in Abschnitt II Hinweise in Ziffer 1 aufgeführt.

## **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)

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

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 19 BauNVO)

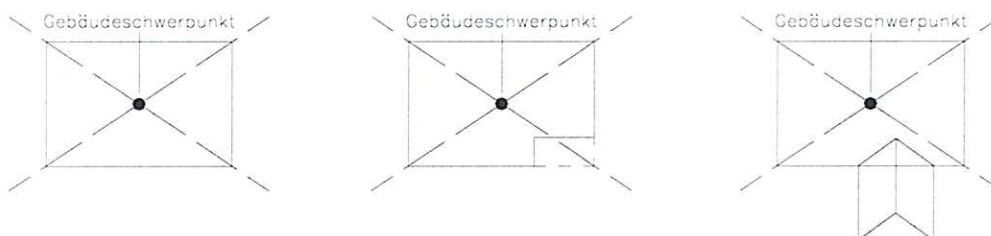
siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) + (3) BauGB und § 16 und § 18 BauNVO)

#### **2.2.1 Bezugshöhe** (§ 9 (3) BauGB u. § 18 BauNVO)

Bezugspunkt (Bezugshöhe) für die maximale Gebäudehöhe ist die Höhe des natürlichen Geländes (Urgelände) im Gebäudeschwerpunkt.



Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird vom Bauherren im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

#### **2.2.2 Gebäudehöhe**

Die Höhe der Hauptgebäude darf die im zeichnerischen Teil eingetragenen Werte nicht überschreiten.

##### TH = Traufhöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Die Traufhöhen für Zwerchgiebel und Winkelbauten sind nicht begrenzt. Sie ergeben sich aus der "Unterordnung" (Abstand zum Hauptfirst) und der Dachneigung (Vergl. Ziff. III.2.4 – Nebenfirste).

##### FH = Firsthöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und Oberkante Firstziegel.

Ausnahmen: Technische Aufbauten, Kamine, etc.



### **3. Zufahrtsverbot** (§ 9 (1) 3 und 11 BauGB)

Für die im Lageplan dargestellten Bereiche sind Zufahren im Sinne einer dauerhaften Erschließung baurechtlicher Art nicht zulässig. Gelegentliche Zufahrten zur Gartenbewirtschaftung (z.B. Abtransport von Grünschnitt, Holztransport oder zu genehmigten baulichen Anlagen, welche ihre baurechtliche Genehmigung auf Grundlage ihrer Zufahrt über den Kirchweg erhalten haben) sind von dieser Festsetzung nicht berührt.

### **4. Zulässige Zahl der Wohneinheiten** (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

### **5. Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

o = offene Bauweise

a→ = abweichende Bauweise: Im Sinne einer geschlossenen Bauweise werden die Gebäude in Pfeilrichtung ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Grenzabstände der Gebäude von 0,5 m bis 1,0 m sind gemäß § 6 (3) LBO zugelassen. Die Wand zur Grenze darf jedoch keine notwendigen Fenster enthalten.

Wird nicht auf der direkten Grenze oder in einem Abstand von 0,5 bis 1,0 m gebaut, muss nach der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden.

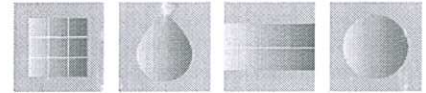
Hinweis: Für die Wand auf der Grenze bzw. in einer Entfernung von bis zu 1,0 m sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen nach dem Nachbarrechtsgesetz (Baden-Württembergisches Gesetz über das Nachbarrecht) als auch die einschlägigen brandschutzrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen.

### **6. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen**

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

Baugrenzen und Baulinien siehe zeichnerischer Teil.

Ein Zurückbleiben von bis zu 2 m hinter der Baulinie kann zugelassen werden.



## **7. Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für das Hauptgebäude zwingend einzuhalten (nicht bei Garagen und Nebenanlagen).

Eine Abweichung davon um höchstens 10 Winkelgrade, nach jeder Seite, kann zugelassen werden. Bei Gebäuden, die an die Grenze gebaut werden, ist die Firstrichtung anzupassen, sofern die vorhandene Bebauung nicht eine andere Bauweise erfordert

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zugelassen.

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

(vgl. auch Ziff. IV. 3. der örtl. Bauvorschriften)

Garagen und überdachte Stellplätze sind im WA1, MD1 und MD2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Offene Stellplätze sind im Rahmen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenöffnung muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden.

## **9. Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind in den Vorgartenflächen (Fläche zwischen Straße und Haupt-/Wohngebäude und deren Verlängerung) nicht zulässig.

Parallel zum Kirchweg sind innerhalb der privaten Hausgärten in dem im Lageplan als private Grünfläche gekennzeichneten Bereich Nebenanlagen nicht zulässig.

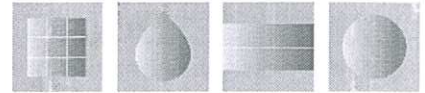
Parallel zum Kirchweg sind außerhalb der gekennzeichneten Bereiche in einem Streifen von 5,0 m Tiefe zur Grundstücksgrenze Nebenanlagen nicht zulässig.

Ansonsten sind Nebenanlagen auf den übrigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem umbauten Raum von maximal 25 m<sup>3</sup> zulässig.

## **10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)

GFLR1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgung sowie der Erschließung des Flurstückes Nr. 275

GFLR2: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgung sowie der Erschließung der Flurstücke Nr. 271 und 272/1



GFLR3: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgung sowie der Erschließung des Flurstückes Nr. 390

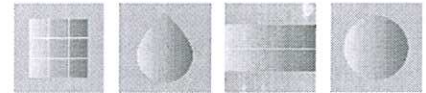
GFLR4: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgung sowie der Erschließung der Flurstücke Nr. 394 und 396

GFLR5: Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Erschließung der Flurstücke Nr. 400/1, 400/2 und 401, Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgung des Flurstückes Nr. 401

GR: Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.

Die mit diesen Leitungsrechten belasteten Flächen sind von baulichen Anlagen und Bäumen freizuhalten.



## **II. Hinweise**

### **1. Bestehende Nutzungen**

Folgende Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden:

- Hauptstraße 69: Tierhaltung (10-15 Hühner)
- Hauptstraße 70: Garage mit Zufahrt vom Kirchweg (genehmigt 1981)
- Hauptstraße 72: Privilegierter Landwirt (ca. 100 Hühner und mehrere Hasen, landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte auf dem Grundstück, rückwärtige Zufahrt über Grunddienstbarkeit geregelt.
- Hauptstraße Flurstück 386: Tierhaltung (2 Pferde auf dem Grundstück mit Stall und Koppel)
- Hauptstraße 62: Kleingewerbe (überwiegend Edelstahl- und Stahl-Kleinteilehandel)
- Hauptstraße 57: Obstanbau (kein privilegierter Landwirt); landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte sowie landwirtschaftliche Erzeugnisse auf dem Grundstück untergebracht
- Hauptstraße 49: Obstanbau (kein privilegierter Landwirt); landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte auf dem Grundstück untergebracht.

### **2. 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

### **3. Grundwasser, Geologie**

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes zum Grundwasser, etc.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privaten Ingenieurbüro empfohlen.

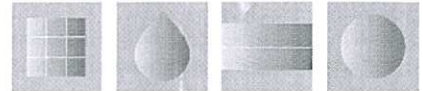
### **4. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes "Rheinwaldwasserwerk" der Stadt Karlsruhe.

Zum Schutz des Grundwassers sind Anlagen zum unterirdischen Speichern oder Ablagern von gasförmigen oder festen Stoffen (z.B. unterirdische Tanklager), soweit sie nicht durch Bestimmung der VAWs erfasst sind, verboten.

Die in der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt vom 25.08.2010 (in Kraft getreten am 01.11.2010) zum Schutz des Grundwassers aufgeführten Verbotstatbestände sind zu beachten.





Aufgrund der Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet gibt es Einschränkungen bei der geothermischen Nutzung.

Grundsätzlich zulässig sind nur Wasser-Wasser-Wärmepumpen und Erdwärmesonden mit nicht wassergefährdenden Wärmeträgermedien wie reines Wasser, Kohlendioxid oder Propangas. Für die Errichtung und Nutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rastatt – Umweltamt zu stellen.

Erdwärmekollektoren sind grundsätzlich zulässig sofern sie nicht tiefer als 5 m sind und keinen Kontakt zum Grundwasser haben. Zusätzlich muss unter der Anlage eine flächenhafte natürliche bindige Dichtschicht von mindestens 2 m und einem Durchlässigkeitsbeiwert (DIN 18130, Teil 1) von  $k_f < 10^{-6}$  m/s („schwach durchlässig“) oder eine flächenhaft natürliche bindige Dichtschicht von mindestens 1 m und einem Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f < 10^{-8}$  m/s („sehr schwach durchlässig“) vorhanden sein. Das Einbringen bzw. das Ergänzen fehlender Dichtschichten kann auch technisch erfolgen, wobei nur natürliche mineralische Dichtmaterialien zu verwenden sind. Zulässig sind hier auch Bentonitmatten.

Folien sind nicht zugelassen.

Entsprechend geringe Durchlässigkeiten weisen größenordnungsmäßig sandiger Schluff – Schluff ( $k_f < 10^{-6}$  m/s), bzw. schluffiger Ton - Ton ( $k_f < 10^{-8}$  m/s) auf.

Die flächenhafte Verbreitung abdichtender Schichten ist vor Baubeginn für die vorgesehene Fläche durch geeignete Untersuchungen (Sondierungen, Schürfe etc.) in einem Fachgutachten nachzuweisen. Als Wärmeträgerflüssigkeit können dieselben Stoffe wie außerhalb von Wasserschutzgebieten verwendet werden.

Hierfür ist eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung bei der unteren Verwaltungsbehörde zu beantragen.

## 5. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenbefunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

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

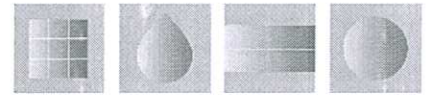
## 6. Altlasten

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

## 7. Artenschutz

In Siedlungsbereichen sind häufig zahlreiche geschützte Tierarten anzutreffen. Sie besiedeln hier unterschiedliche Lebensräume.

An oder in Gebäuden sind Vogelarten wie Haussperling, Mauersegler, Hausrotschwanz, Mehl- oder Rauchschnalbe sowie Turmfalke als Brutvögel



anzutreffen. In Scheunen, Dachböden und in engen Spaltenquartieren an Gebäuden oder in alten Bäumen werden häufig von Fledermausarten, insbesondere der Zwergfledermaus bewohnt. In Hausgärten mit Hecken und Bäumen brüten Vogelarten wie Amsel, Meisen, Mönchsgrasmücke oder Grünfink. Innerörtliche Brachflächen mit Stein- und Reisighaufen können auch von der Zauneidechse besiedelt werden.

Aufgrund der Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) § 44 bis 47 ist der Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Bei Sanierungs- oder Abbrucharbeiten von Gebäuden sowie Rodung von Gehölzen ist zu beachten, dass es verboten ist, geschützte Tierarten zu töten, zu verletzen oder erheblich zu stören. Auch ist es verboten ihre Lebensräume und Fortpflanzungsstätten zu zerstören und damit eventuell den Fortbestand der Arten zu gefährden. Für den Siedlungsraum sind insbesondere gefährdete **heimischen Vogelarten z. B. Schwalben** sowie **Fledermäuse** und **Zauneidechsen** durch die Schaffung geeigneter Fortpflanzungs- und Ruhestätten in ihrem Fortbestand zu unterstützen.

Vor Abbruch von Gebäuden muss eine Begehung durch Fachleute für Artenschutz erfolgen.

## 8. 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 abzuschieben.

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.

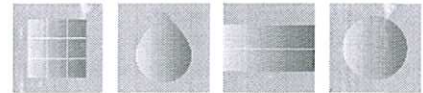
Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

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.

#### **9. Schutz gegen Außenlärm der K3740**

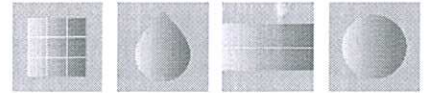
Schutz gegen Außenlärm der K3740: Die Bauherren, die entlang dieser Straßen bauen, werden im Interesse des Immissionsschutzes darauf hingewiesen, insbesondere an den Straßenseiten ihrer Grundstücke geeignete Schallschutzmaßnahmen gegen den Außenlärm zu ergreifen (z.B. der Einbau von bestimmten Schallschutzfenstern einer bestimmten Schallschutzklasse, eine immissionshemmende Ausführung von Außenwänden, bestimmte Anforderungen an die Grundrissgestaltung, wie z.B. Orientierung von gegen Lärm empfindlichen Räumen auf der von der Straße abgewandten Seite, etc.).

#### **10. Hochwassergefährdung**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten für Rhein und Murg bei einer Flächenausbreitung eines Extremhochwassers (HQ<sub>EXTREM</sub>) überflutet.

#### **11. 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](http://www.beuth.de)

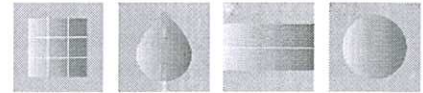


Ausgefertigt:

Steinmauern, den

---

Bürgermeister Siegfried Schaaf



### **III. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Kirchweg / Hauptstraße"**

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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

Die Hauptflächen der Wände müssen helle, nicht glänzende Farben mit einem Hellbezugswert über 60 nach DIN 5033 tragen. Natürliche, ortsübliche Fassadenverkleidungen aus Holz usw. sind davon ausgenommen. Glänzende oder reflektierende Fassaden wie unbeschichtete Metalle, glasierte Klinker und glatte Kunststoffe sind als Fassadenverkleidung nicht – auch nicht in Teilflächen – zugelassen.

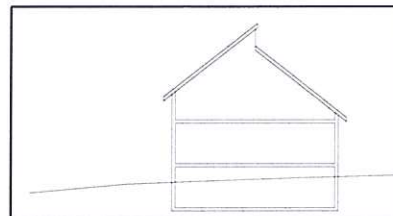
#### **2. Dachform und Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)**

##### **2.1 Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer.

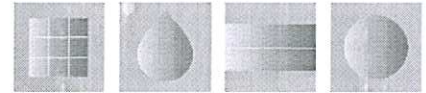
Die Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufweisen.

Verschobene Satteldächer bzw. versetzte Pultdächer (horizontal und vertikal), wie in nebenstehender Darstellung erläutert, sind nicht zulässig.



Pultdächer sind nur als angeschleppte Dächer an andere Dächer oder an senkrechte Wandflächen zugelassen, jedoch nur mit einer Mindestneigung von 25 Grad. Wenn das Einhalten dieser Dachneigung aus technischen oder Gründen der Örtlichkeit nicht möglich ist, können in begründeten Fällen ausnahmsweise flachere Dachneigungen dafür zugelassen werden.

Für einzeln stehende Garagen und untergeordnete Nebenanlagen mit geneigten Dächern ist eine Mindestdachneigung von 25° vorgeschrieben.



Werden Garagen und Nebengebäude mit geneigten Dächern in gleicher Firstrichtung nahe oder unmittelbar an das Hauptgebäude gebaut, so ist für sie die gleiche Dachneigung wie die des Hauptgebäudes zu wählen.

Stehen Garagen oder Nebengebäude mit geneigten Dächern quer zum Hauptgebäude, so darf deren Dachneigung auch geringer gewählt werden. Die Dachneigung muss jedoch mindestens 25° betragen.

Im WA 1, WA3, MD 1 und MD2 sind für Garagen und Nebengebäude auch Flachdächer zulässig.

Im WA 1, WA 3 und MD1 sind in Wohngeschossen oder auf Hausanbauten nicht überdeckte Dachterrassen im Anschluss an Wohnflächen bis zu 20 % der Hausgrundfläche gestattet.

Zwerchgiebel und Winkelbauten müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.

## 2.2 Dachdeckung

Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun, grau und anthrazit sowie extensiv begrünte Dächer.

Für Garagen und Nebenanlagen sind auch begrünte Dächer zulässig.

Metalldeckungen sind nur in stumpfer Oberfläche und nur an besonderen Bauteilen wie Vorsprüngen und kleinen Vordächern zulässig.

Bei Garagen und Nebengebäuden mit geneigten Dächern muss die Dachdeckung wie die des Hauptgebäudes ausgeführt werden.

Für Dachaufbauten muss die gleiche Dachdeckung gewählt werden wie für das Hauptdach.

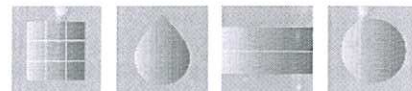
Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche zulässig und dürfen in ihrer Summe 2/3 bei jeweiligen Traufseite nicht überschreiten. Der Abstand von Solaranlagen zum First, Traufe und Ortgang muss mindestens die unter Nr. 2.3 festgesetzten Abstände für Dachaufbauten / Dacheinschnitte betragen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen.

## 2.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben zulässig.

Sie sind in einer Gesamtlänge bis maximal der Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- |  |       |
|--|-------|
| - zum Ortgang und zum Nachbargebäude mind. | 1,5 m |
| - zur Traufe mind. (Ansichtsmaß gemessen)  | 0,5 m |
| - zum First mind. (Ansichtsmaß gemessen)   | 0,5 m |
| - zwischen zwei Dachaufbauten mind.        | 1,5 m |



Auf jeder Dachseite ist nur ein Dacheinschnitt zulässig. Die Tiefe des Dacheinschnittes darf höchstens die halbe Dachtiefe betragen. Dacheinschnitte sind in einer Gesamtlänge maximal der Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Die Abstände nach IV. 2.3 zum First, Traufe und Ortgang sind mindestens einzuhalten.

Auf einer Dachseite sind entweder Dacheinschnitte oder Dachaufbauten zulässig.

#### **2.4 Nebenfirste - Zwerchgiebel und Winkelbauten**

Rechtwinklig zum Hauptfirst sind untergeordnete Nebenfirste zulässig. Die Breite dieser Gebäudeteile wird auf max.  $\frac{1}{2}$  der angrenzenden Trauflängen begrenzt. Der Abstand zum First bzw. zum höchsten Dachpunkt hat mind. 1,0 m (gemessen in der schrägen Dachfläche) und zur Giebelwand mind. 1,5 m zu betragen.

Abweichend von der Traufhöhenfestsetzung in Ziffer I.2.2.2 sind bei Zwerchgiebeln hier Überschreitungen zugelassen.

### **3. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Auf Ziff. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird hingewiesen.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen - vgl. Ziffer 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

### **4. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Einfriedungen sind parallel zur Hauptstraße bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

Entlang des Kirchwegs sind lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m und tote Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Der Abstand von Einfriedungen zu befahrbaren öffentlichen Flächen muss mindestens 0,5 m betragen.

Mauern und geschlossene tote Einfriedungen sind generell unzulässig.

Das Gesetz über das Nachbarrecht Baden-Württemberg (NRG) ist zu beachten.

### **5. Außenantennen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Die Aufstellung von freistehenden Außenantennenanlagen (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) ist nicht zulässig.



Sie sind an der Fassade oder auf der Dachfläche zulässig.

Der höchste Punkt der Außenantennenanlage muss mindestens 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen. Zur Traufe und zur Giebelseite muss ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden.

Die Außenantennenanlagen sind farblich ihrem Untergrund bzw. Hintergrund anzupassen.

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

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Stellplatzverpflichtung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt.

Bruchwerte sind aufzurunden.

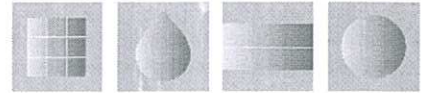
#### **7. Ordnungswidrigkeiten**

Bei Verstößen gegen die Festsetzungen Ziff. 1. – 6. gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

#### **IV. Verfahrensvermerke**

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat                                       | am 23.06.2015                    |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung   | am 14.07.2015                    |
| 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  | vom 27.07.2015<br>bis 31.08.2015 |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung   | am 14.07.2015                    |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger<br>Träger öffentlicher Belange | bis 31.08.2015                   |
| 6. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung                        | am 21.02.2017                    |
| 7. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung   | am 02.03.2017                    |
| 8. Öffentliche Auslegung   | vom 10.03.2017<br>bis 12.04.2017 |
| 9. Als Satzung beschlossen   | am 26.09.2017                    |
| 10. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten                               | am 12.10.2017                    |





Ausgefertigt:

Steinmauern, den 27.09.2017

  
Bürgermeister Siegfried Schaaf

Planverfasser:


Christoph Traub  
**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung