

Gemeinde Steinmauern - Kreis Rastatt
Bebauungsplan Silberau III
Textliche Festsetzungen

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB und BauNVO
in der Fassung vom 27.01.1990

1.01 Art der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 BauNVO

In dem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1(5)(6) BauNVO folgende Nutzungen des § 4(2)(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig: Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Gem. § 1(7) BauNVO sind Wohnungen in Kellerräumen ausgeschlossen.

1.02 Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO

2 Vollgeschosse einschließlich Dachgeschoß gem. § 20 BauNVO i. V. mit § 2(5) LBO als Höchstgrenze.

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,7/0,8 gem. §§ 17, 19, 20 BauNVO.

1.03 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe darf bei Hauptgebäuden 4,60 m, bei Garagen 2,5 m nicht überschreiten. Sie ermittelt sich aus der Differenz zwischen OK Straßenachse in Gebäudemitte und dem Schnittpunkt OK Dachkonstruktion mit der Außenseite der Außenwand.

Für Gebäuderücksprünge in einer Breite bis maximal 1/2 der Trauf-länge kann ausnahmsweise eine größere Gebäudehöhe zugelassen werden, ebenso für Widerkehre, jedoch nur bis maximal 6,0 m.

1.04 Bauweise § 9(1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

In WA 1 - 10 und 12 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

In WA 11 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Hausgruppen, die jedoch länger als 50 m sein können (§ 22(2) BauNVO).

1.05 Stellung baulicher Anlagen § 9(1) Nr. 2 BauGB

Die Firstrichtung ist für die Hauptgebäude verbindlich. Sie gilt nur für die Hauptfirstrichtung. Untergeordnete Dachteile können davon abweichen.

1.06 Garagen und Stellplätze § 9(1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Öffentliche Stellplätze sind im Straßenraum ausgewiesen. Je Grundstück ist ein privater Stellplatz innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.07 Nebenanlagen § 9(1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Nebenanlagen und Einrichtungen gestattet. Ausnahmen bilden Pergolen, Sichtschutzwände und Gartenhäuser bis 10 cm³ umbauten Raum.

1.08 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9(1) Nr. 6 BauGB

In jedem Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

1.09 Verkehrsflächen § 9(1) Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind in ihren unterschiedlichen Zweckbestimmungen dargestellt (Straßenverkehrsfläche, Gehweg, verkehrsberuhigte Zone, Wirtschaftsweg, Stellplätze).

1.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9(1) Nr. 13 BauGB

Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

1.11 Grünflächen § 9(1) Nr. 15 BauGB

Die am südwestlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs vorge-sehene Grünfläche ist als Streuobstwiese anzulegen und zu pflegen.

1.12 Flächen für die Wasserwirtschaft § 9(1) Nr. 16 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Rheinwald. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung zu beachten.

1.13 Beschränkung von Bodenversiegelungen § 9(1) Nr. 20 BauGB

Aus ökologischen Gründen sind Bodenversiegelungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen sollen deshalb nur in dem Ausmaß befestigt werden, wo dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten usw. zwingend erforderlich ist. Als Befestigungsart sind wasserdurchlässige Bauweisen, wie z. B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen usw. zu wählen. Wasserundurchlässige Befestigungsarten sind nur dort zulässig, wo bautechnische- bzw. Rechtsvorschriften dies erfordern.

1.14 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen § 9(1) Nr. 25a BauGB

Entlang Planstraße A und C sind einseitig Hochstämme zu pflanzen. Ergänzend dazu ist der Grünstreifen westlich der Planstraße C mit Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand muß mindestens 2,0 m im Dreiecksverband betragen. Zusätzlich sind Hochstämme und Sträucher auf der Grünfläche am Ende der Planstraße H und entlang des Fußweges an der südlichen Plangebietsgrenze vorzusehen.

Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Für jeden PKW-Stellplatz ist als Ausgleichsmaßnahme zusätzlich mindestens ein weiterer Baum zu pflanzen.

Es sind nur standortheimische Bäume und Sträucher zulässig.

1.15 Höhenlage der Gebäude § 9(2) BauGB

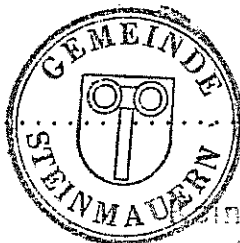
Die OK Erdgeschoß-Rohfußboden darf die Höhe von 80 cm, gemessen von OK Straßenachse in Gebäudemitte, nicht überschreiten.

1.16 Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB und Bodenschutzprogramm Baden-Württemberg 1986 Ziff. 1.10

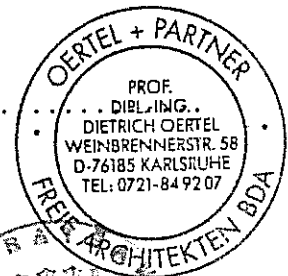
Bei allen flächenverbrauchenden Baumaßnahmen ist Mutterboden und kulturfähiger Unterboden wiederzuverwenden. bzw. ggf. getrennt wiederverwendbar zu lagern.

Steinmauern, den 10.08.1994 Karlsruhe, den 05.08.1994

Siegfried Schaaf
Bürgermeister



Oertel
Planer



...ine Beanstandungen
gemäß § 11 (1) BauGB
Rochal, den 20. MRZ. 1995.

[Handwritten signature]
- Seelmann -

