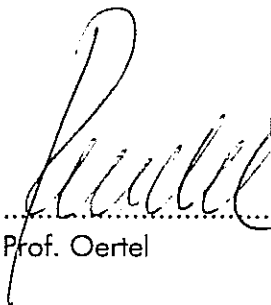
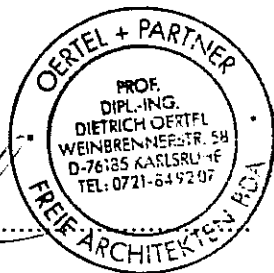


Gemeinde Steinmauern - Kreis Rastatt
Bebauungsplan "Steinäcker", 1. Änderung

Aufgestellt: Karlsruhe, den 19.04.1995


Prof. Oertel



Begründung für die 1. Änderung

1.0 Planungsanlaß

Um der gewerblichen Wirtschaft genügend Entfaltungsmöglichkeiten zu eröffnen und die Wohnraumversorgung zu verbessern, hatte sich die Gemeinde Steinmauern dazu entschlossen, für das Gebiet "Steinäcker" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Zur Sicherstellung der vorgesehenen Nutzung für das Mischgebiet entsprechend der ursprünglichen Vorstellungen der Gemeinde und zum Schutz der dort zukünftig wohnenden Personen, hat die Gemeinde Steinmauern beschlossen, den Bebauungsplan überarbeiten zu lassen.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO soll das Mischgebiet hinsichtlich der möglichen Bebauung und Nutzung vorstrukturiert sowie die Zahl der möglichen Wohneinheiten begrenzt werden.

Damit wird einerseits den Anforderungen des örtlichen Gewerbes, andererseits aber auch der Neuansiedlung von Betrieben Rechnung getragen. Durch die Parzellierung wird eine einseitige Nutzung des Mischgebiets vermieden, es erhält eine homogene Struktur.

Entsprechend des § 8a BNatSchG wird der Verbrauch sowie die Versiegelung der Freiflächen auf das absolut erforderliche Maß beschränkt. Die Minderung des Flächenverbrauchs durch die exakte Festlegung der Baufenster im Mischgebiet ist als ein Beitrag dazu zu sehen.

Die vorgeschriebene gärtnerische Gestaltung der unbebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen gleicht den Flächenverbrauch durch Baumaßnahmen teilweise aus. Der großzügige Pflanzgürtel entlang der nordöstlichen Gebietsgrenze wird als Ausgleichsmaßnahme für den Freiflächenverbrauch innerhalb des Gebiets angesehen.

An der dem Planwerk zugrundeliegenden, ursprünglichen Entwurfskonzeption sind keine Änderungen erfolgt.

2.0 Flächenbilanz

Die Flächen haben sich durch die vorgesehenen Erschließungstiche im Mischgebiet gegenüber der ursprünglichen Bilanz geringfügig geändert:

Gemischte Baufläche	1,25 ha	=	15 %
Gewerbliche Baufläche	5,79 ha	=	69 %
Grünfläche	0,22 ha	=	2 %
Verkehrsfläche	1,20 ha	=	14 %

Summe	8,46 ha	=	100 %

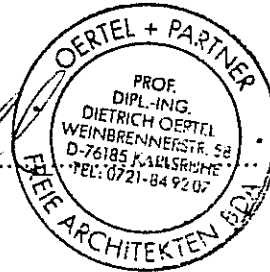
Steinmauern, den 24.05.1995.....

.....
Bürgermeister - Stellvertreter

19.04.1995

Karlsruhe, den

.....
Planer




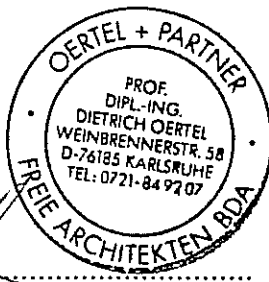
Gemeinde Steinmauern - Kreis Rastatt
Bebauungsplan "Steinäcker", 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

- 1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- 2.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
- 3.0 Bebauungsplan zeichnerischer Teil
Ausschnitt Mischgebiet M.1:1000

Aufgestellt: Karlsruhe, den 19.04.1995


Prof. Oertel



Gemeinde Steinmauern - Kreis Rastatt
 Bebauungsplan "Steinäcker", 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB und BauNVO
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990

1.01 Art der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 1, 6, 8, 13 BauNVO

Im Bebauungsplan ist für das Mischgebiet auf Grundlage des § 1(4) BauNVO eine vertikale Gliederung festgesetzt.

In den Teilbereichen MI 1 und MI 2 sind gem. § 1(5) BauNVO Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

In M 1 sind zusätzlich Wohngebäude nicht zulässig.

Eine gewerbliche Nutzung entspr. der zulässigen Nutzungen für MI 1 (d.h. ohne Wohngebäude) ist auch auf der gesamten Parzelle (MI 1 und MI 2) zulässig.

In dem im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet sind gem. § 1(5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

Folgende Nutzungen des § 8(3) BauNVO sind gem. § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

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

2 Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO i. V. mit § 2(5) LBO als Höchstgrenze, soweit in den zeichnerischen Festsetzungen gem. § 16(5) BauNVO keine geringere Geschößzahl festgesetzt ist.

Die Gebäudehöhe darf gem. § 18 BauNVO 5,0 m bzw. 8,0 m nicht überschreiten.

Die Begrenzung der zulässige Höhe der Gebäude auf 5,0 m am östlichen u. südlichen Rand des Geltungsbereichs des B-Plans zur Landschaft hin gilt innerhalb eines 10,0 m breiten Streifens. Ansonsten sind 8,0 m bei einer zweigeschossigen Bebauung zulässig.

Die Gebäudehöhe ermittelt sich aus der Differenz zwischen OK Straßenachse bzw. Achse Wirtschaftsweg gemessen in der Mitte des Gebäudes und dem Schnittpunkt OK Dachkonstruktion mit der Außenfläche der Gebäudeaußenwand.

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 (MI 1, MI 2) bzw. 0,8 (GE) und
 Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8 (MI 1, MI 2) bzw. 1,6 (GE)

als Höchstgrenze gem. §§ 17, 19, 20 BauNVO.

Hinweis: Die Festsetzungen gelten unbeschadet der Tatsache, daß diese Werte je nach späterer Porzellierung wegen der Festsetzungen der Baufenster, Geschosse und der Bauweise in den zeichn. Festsetzungen eventuell nicht immer erreicht werden können.

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

Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) ist eine offene Bauweise vorgeschrieben.

Abweichende Bauweise gem. § 22(4) BauNVO im Gewerbegebiet: die in § 6 LBO geforderten Abstandsflächen sind einzuhalten, jedoch darf die Länge der Gebäude 50,0 m überschreiten.

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

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Nebenanlagen gem. § 14(1) und bauliche Anlagen im Sinne von § 23(5) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nebenanlagen nur Anlagen gem. § 14(2) BauNVO, welche der Versorgung des Gebiets dienen, zugelassen.

Dazu zählen beispielsweise Kabelverteilerschränke des EVU, wie sie beim Aufbau des vorgesehenen Breitbandkabelnetzes notwendig werden.

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

Im Mischgebiet sind auf jedem Grundstück nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.07 Verkehrsflächen § 9(1) Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind gemäß ihrer Zweckbestimmung festgesetzt (Straßenverkehrsfläche, Gehweg, Mehrzweckstreifen, Wirtschaftsweg).

In dem vorgesehenen Mehrzweckstreifen sind Grundstückszufahrten, PKW- und LKW-Abstellplätze und Grünflächen als Straßenbegleitgrün zulässig. Dabei ist mind. 1/3 der Fläche als Straßenbegleitgrün vorzusehen (siehe Ziff. 1.09).

1.08 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft § 9(1) Nr. 20 BauGB

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nur oberirdisch zugelassen.

Aus ökologischen Gründen ist die Bodenversiegelung auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.

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 bauseitliche bzw. Rechtsvorschriften dies erfordern.

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

Die am Rand des räumlichen Geltungsbereichs vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei der Pflanzabstand bei Sträuchern ca. 2,0 m im Dreiecksverband, bei Bäumen 4 - 10 m betragen muß.

Entlang des Verkehrsbegleitgrüns an der Plittersdorfer Straße und des Mehrzweckstreifens ist ca. alle 20 Meter ein großkroniger Baum zu pflanzen.

1.10 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.

Falls die Vermeidung/Verwertung der anfallenden Bodenaushubmassen vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. technische Wiederverwertung, Erdaushubbörse) zu prüfen.

Hinweise zur Technischen Wiederverwertung sind dem Heft 24 „Technische Wiederverwertung von Bodenaushub“ des Umweltministeriums zu entnehmen.

Hinweis: Das Merkblatt „Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben“ des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz in Karlsruhe ist den Bauherren mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

Textliche Festsetzungen

2.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 73(1)(6) LBO
i. V. mit § 9(4) BauGB

2.01 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 73(1) Nr. 1 LBO

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind glänzende Materialien und grelle Farben zu vermeiden. Sofern Mauerwerk nicht als Sichtmauerwerk ausgeführt ist, muß es verputzt oder verkleidet werden.

Es sind nur dunkle, nicht glänzende Dachmaterialien zulässig.

2.02 Grundstücksgestaltung § 73(1) Nr. 5 LBO

Aus ökologischen Gründen sind Bodenversiegelungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überboute Grundstücksflächen sollen deshalb nur in dem Ausmaß befestigt werden, wo dies für Stellplätze, Zugänge, Zufahrten oder Lagerflächen zwingend erforderlich ist.

Als Befestigungsart sind wasserdurchlässige Bauweisen, wie z.B. Steinpflaster im Sandbett (Fugen), Rasengittersteine, Schotterrasen usw. zu wählen. Wasserundurchlässige Befestigungsarten sind nur dort zulässig, wo bautechnische bzw. Rechtsvorschriften dies erfordern.

Die Grundstücksteile außerhalb des Boufensters und die unbebauten Restflächen innerhalb des Boufensters, sofern diese nicht als innere Erschließung, Lagerfläche oder Stellplatz genutzt werden, sind mit Sträuchern und Bäumen gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum (Obstbaum, hochstämmig) zu pflanzen. Ein gruppenweises Pflanzen von Bäumen ist möglich, jedoch muß der Abstand der Bäume untereinander mindestens 4 m betragen.

Ziff. 1.09, Satz 1 bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

2.03 Mittel und Niederspannungsleitungen § 73(1) Nr. 4 LBO

Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Erdkabelnetz ausgeführt.

2.04 Einfriedungen § 73(1) Nr. 5 LBO

Einfriedungen als durchgehende Wände oder massive Mauern sind unzulässig. Die Höhe darf maximal 2 m betragen.

3.0 Hinweise

3.1 Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse

Wegen der Grundwasserverhältnisse ist vor jedem Bauvorhaben die Notwendigkeit einer wasserdichten Wannenausbildung zu überprüfen.

3.2 Versorgungsleitungen im Planungsgebiet

Die durch das Plangebiet führenden Leitungen (Gas- und 20-kV-Kabelleitungen) sind in den zeichnerischen Teil des B-Plans übernommen worden. Die Überbauung der im Erdreich verlegten Leitungen ist nicht zulässig.

Für die vorgesehene Gasleitung zur Versorgung des Plangebiets ist eine Freihaltetrasse im Bereich der Erschließungsstraße vorzusehen, die nicht von Pflanzbecken überdeckt sein darf. Bäume dürfen nicht näher als 2,50 m zur Gasleitung gepflanzt werden.

3.3 Altlasten

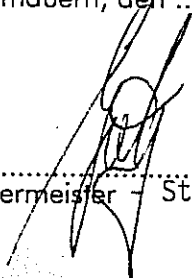
In dem ausgewiesenen Gebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Bougebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet werden oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde und dem WBA mitzuteilen.

3.4 Verfahrenshinweis

Mit dem Beschluß der 1. Änderung des B-Plans „Steinacker“ als Satzung treten die Textlichen Festsetzungen vom 12.02.1991 außer Kraft und werden durch die neue Fassung der Bebauungsvorschriften ersetzt.

Steinmauern, den 24.05.1995.....

.....
Bürgermeister - Stellvertreter



19.04.1995
Karlsruhe, den

.....
Planer

