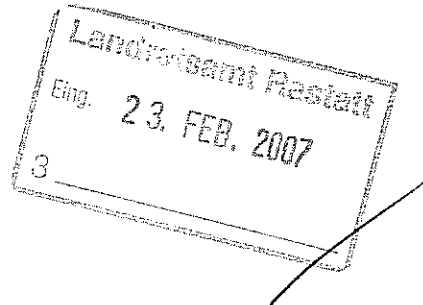




Bürgermeisteramt • Hauptstraße 82 • 76479 Steinmauern

Landratsamt Rastatt  
Amt für Baurecht und Naturschutz  
Herrn Köstel  
Postfach 1863  
76408 Rastatt



# STEINMAUERN

Dorf an Murg  
und Rhein

Landkreis Rastatt

Bürgermeisteramt  
Hauptstraße 82  
Tel. 0 72 22/92 75-0  
Fax: 0 72 22/92 75-20  
Internet:  
www.steinmauern.de  
e-mail:  
rathaus@steinmauern.de

Datum

21.02.2007

Ihr(e)  
Ansprechpartner(in)

Julia Hangs

Telefondurchwahl

- 14

e-mail

hangs@steinmauern.de

Unser Zeichen

621.41

Öffnungszeiten  
des Info-Büros

Mo., Die. und Do.  
08:00 bis 12:00 Uhr  
14:00 bis 16:00 Uhr

Freitag  
08:00 bis 12:00 Uhr

Mittwoch  
08:00 bis 12:00 Uhr  
14:00 bis 18:00 Uhr

Bankverbindungen

Sparkasse  
Rastatt-Gernsbach  
Konto 25-003 146  
BLZ 665 500 70

VR-Bank  
Mittelbaden  
Konto 22 0053 08  
BLZ 665 623 00

Postgiroamt  
Karlsruhe  
Konto 138 61-754  
BLZ 660 100 75

## 5. Änderung des Bebauungsplans Wörtwiese im vereinfachten Verfahren

Sehr geehrter Herr Köstel,  
sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Gemeinde Steinmauern hat am 30.01.2007 in öffentlicher Sitzung die 5. Änderung des Bebauungsplans Wörtwiese als Satzung beschlossen. Die Bebauungsplanänderung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde am 09.02.2007 in Kraft getreten.

Mit freundlichen Grüßen

  
Julia Hangs

Anlagen: - 1 Planfertigung  
- Nachweis über die öffentliche Bekanntmachung

## Textteil zum Bebauungsplan "Wörtwiese – 5. Änderung"

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Wörtwiese – 5. Änderung" (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

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

Der am 17.07.1998 in Kraft getretene Bebauungsplan „Wörtwiese“, zuletzt geändert durch den am 07.03.2003 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Wörtwiese – 4. Änderung", wird für den Geltungsbereich dieser Änderung wie folgt geändert:

Ziff. I.1.2 Maß der baulichen Nutzung wird neu gefasst:

**"1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**  
siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

In den Kellergeschossen sind gem. § 1 (7) BauNVO keine Wohnräume zulässig.

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) + (2) BauGB und § 18 BauNVO)

Die maximalen Gebäudehöhen werden festgesetzt auf die jeweilige Höhe der Fahrbahnachse, bezogen auf die Gebäudemitte.

Maximale Gebäudehöhen (§ 9 (1) + (2) BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO)

Gemäß den Einschrieben im Plan als Maximalhöhen:

Maximale Gebäudehöhe (GBHmax)

gemessen zwischen der jeweiligen Höhe der Straßenachse, bezogen auf die Gebäudemitte, und dem höchsten Dachpunkt."

### II. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Wörtwiese – 5. Änderung" (§ 74 LBO)

- § 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)

Ziff. II.1.1 Fassadengestaltung wird wie folgt geändert:

Der Satz

„Materialien der Fassade:"

wird ersetzt durch:

„Materialien der Fassade (bei Wohngebäuden):"

Ziff. II.1.2.1 Dachform und Dachneigung wird wie folgt geändert:

Der Satz

„Die Grundform ist das symmetrische Satteldach.“

wird ersetzt durch:

„Die Grundform ist das symmetrische Satteldach. Abweichend hiervon sind für Gewerbebauten auch Flachdächer zulässig.“

Ziff II.1.2.3 Dachdeckung wird wie folgt geändert:

Der Satz

„Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis dunkelbraun, sowie grau bis anthrazit.“

wird ersetzt durch:

„Für Satteldächer sind zulässig: Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis dunkelbraun, sowie grau bis anthrazit.“

**Hinweis**

Die übrigen zeichnerischen und textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften des am ... in Kraft getretenen Bebauungsplans „Wörtwiese“, zuletzt geändert durch den am ... in Kraft getretenen Bebauungsplan "Wörtwiese – 4. Änderung", werden von dieser Änderung nicht berührt. Sie gelten damit weiterhin.

ausgelertigt: Steinmauern, den ... **31. JANUAR 2007**

  
\_\_\_\_\_  
Schaaf  
Bürgermeister

## Begründung zum Bebauungsplan "Wörtwiese – 5. Änderung"

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die an das Gewerbegebiet „Unter Hoffeld“ angrenzenden Teil des Mischgebiets, und dabei konkret die Flurstücke 7489 bis 7493 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,35 ha.

### 2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die Bebauungsmöglichkeiten für nicht störende Gewerbebetriebe in diesem Mischgebiet verbessert werden. Insbesondere sollen hier für Gewerbebauten Flachdächer statt der bisher vorgeschriebenen Satteldächer zugelassen werden. Für den angrenzenden großen Gewerbebetrieb sollen damit – mischgebietsverträgliche – Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die Bebauungsplanänderung trägt zur realen Durchmischung des Mischgebiets bei, da Mischgebiete in aller Regel eher dazu neigen, dass die Wohnnutzung überwiegt.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

### 3. Die Bebauungsplan-Änderungen

#### Maximale Gebäudehöhen

Die Festsetzung von First- und Traufhöhen wird ersetzt durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, welche unabhängig von der Dachform gilt. Die maximale Gebäudehöhe wird dabei reduziert von 10,0 m auf 8,5 m. Es wird dadurch ein städtebaulicher Ausgleich hergestellt – denn andererseits ist nunmehr die bisherige Traufhöhe von 6,5 m nicht mehr einzuhalten. Mit dieser Änderung wird den Anforderungen eines Gewerbebetriebs im Mischgebiet gerecht.

#### Örtliche Bauvorschriften

Zur Umsetzung der Ziele und Zwecke der Planung wird neben Satteldächern auch Flachdach zugelassen. Die Zulässigkeit ist jedoch beschränkt auf Gewerbebauten. In der Konsequenz werden für diese Bauten auch die Vorschriften zu Fassaden und Dachdeckung etwas gelockert, um kostengünstiges Bauen zu ermöglichen.

#### Erschließung

Die im bisherigen Bebauungsplan dargestellte Option für eine Stichstraße entfällt im Zuge dieser Bebauungsplanänderung. Mit der Zulässigkeit von eher funktional gestalteten Gewerbebauten entfällt die Notwendigkeit einer kleinteiligen Parzellierung.

### 4. Umweltbericht

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine Umweltauswirkungen (durch den Wegfall der Stichstraße ist mit leichten Verbesserungen zu rechnen). Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann daher verzichtet werden (§ 13 BauGB).

30. JANUAR 2007 Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 30. JANUAR 2007 zugrunde.

Steinmauern, den ... 31. JANUAR 2007

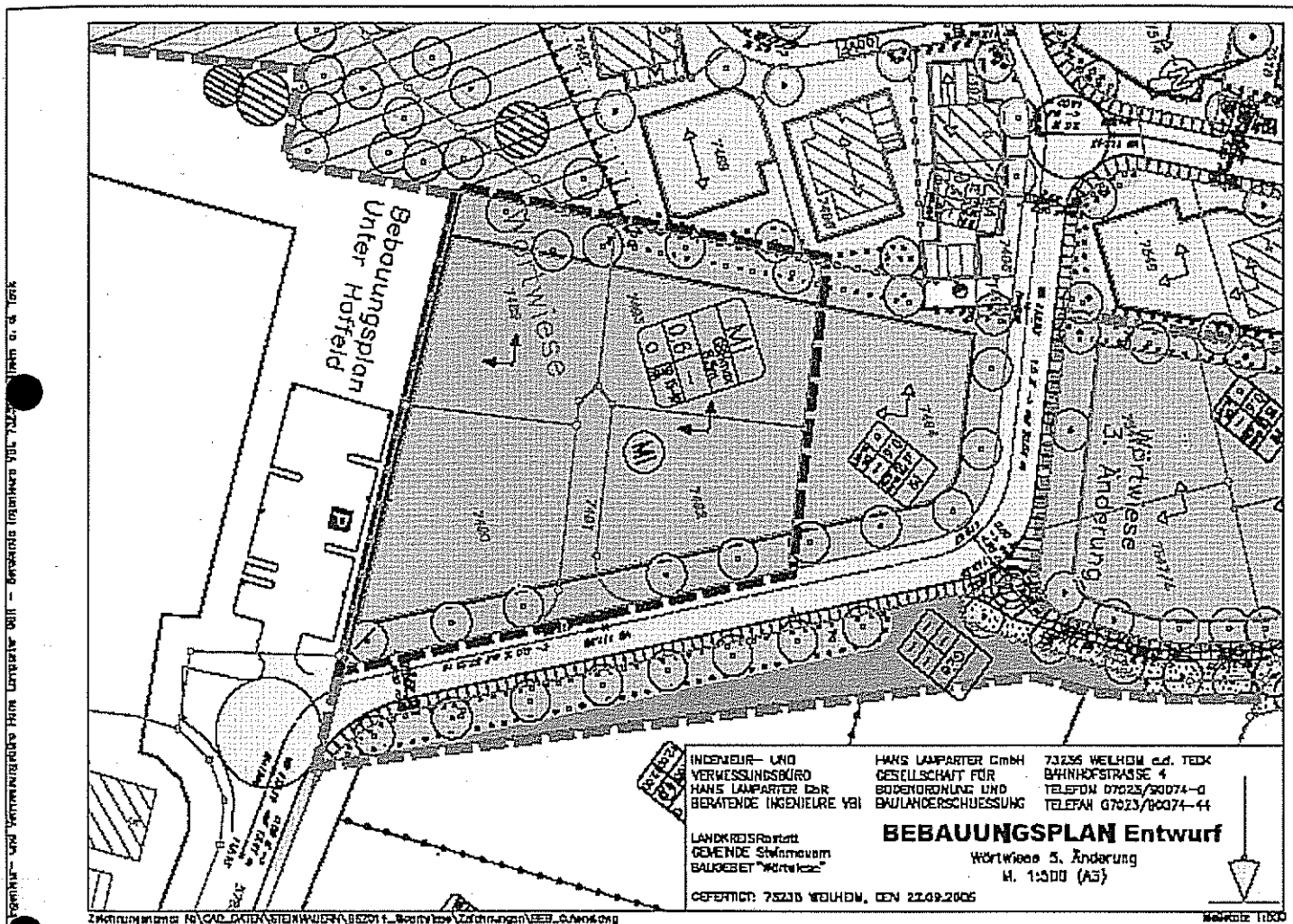
Schaefer  
Bürgermeister

**Öffentliche Bekanntmachung****Inkrafttreten des Bebauungsplans „Wörtwiese – 5. Änderung“ der Gemarkung Steinmauern**

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinmauern hat in öffentlicher Sitzung am 30.01.2007 den Bebauungsplan „Wörtwiese – 5. Änderung“ der Gemarkung Steinmauern im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt. Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplans Maßstab 1:500 in der Fassung vom 28.09.2006.

Die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Der Bebauungsplan „Wörtwiese – 5. Änderung“ für diesen Bereich der Gemarkung Steinmauern tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan „Wörtwiese – 5. Änderung“, einschließlich der Begründung, können von jedermann beim **Rathaus Steinmauern, Hauptstraße 82, Zimmer 101**, während der Sprechstunden

Montag – Freitag: 08:00 – 12:00 Uhr  
 Montag, Dienstag,  
 Donnerstag: 14:00 – 16:00 Uhr  
 Mittwoch: 14:00 – 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, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl S. 581, ber. 698),

zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20), 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 Gesetzwidrigkeit 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.

Steinmauern, 5. Februar 2007

Siegfried Schaaf  
Bürgermeister