

## S A T Z U N G

der Gemeinde Steinenstadt über den  
Bebauungsplan "Schlüsselgärtle" und  
"Franderfeld" und über örtliche Bau-  
vorschriften in den Gewannen "Schlüssel-  
gärtle" und "Franderfeld".



Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom  
23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), § 111 der Landesbauordnung  
für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151)  
in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württem-  
berg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat  
am **21. Apr. 1967** den Bebauungsplan für die Gewanne "Schlüssel-  
gärtle" und "Franderfeld" und die nachstehenden örtlichen  
Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

### A. Bebauungsplan

#### Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom  
23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341),
- 2) §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom  
26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429),
- 3) §§ 1 und 2 der 2. Verordnung der Landesregierung zur  
Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVO) vom  
27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208),
- 4) §§ 3 und 111 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg  
(LBO) vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151) und

- 5) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21)).

## I. Allgemeines

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 1).

### § 2

#### Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus :

- 1) Straßen- und Baulinienplan
- 2) Gestaltungsplan
- 3) Straßenlängs- und querschnitte

Beigefügt sind :

- 1) Übersichtsplan
- 2) Begründung

## II. Art der baulichen Nutzung

### § 3

#### Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan § 2, Ziff. 1

### § 4

#### Ausnahmen

Soweit in § 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes. Von den in § 4 Ziffer 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nur 1. und 2. zulässig.

*Bekanntmachung des Ministeriums für die Bauverwaltung  
v. 14.2.75*

## § 5

### Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

### III. Maß der baulichen Nutzung

## § 6

### Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

## § 7

### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im **Straßen-u. Baulinienplan**. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

### B. Örtliche Bauvorschriften

#### I. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

## § 8

### Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.  
**Doppelhäuser sind zulässig.**

(2) Zulässig ist nur die Errichtung von Einzelhäusern.

(3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im **Straßen- und Baulinienplan maßgebend.**

#### § 9

##### Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

#### § 10

##### Grenz- und Gebäudeabstand

Soweit im Straßen- und Baulinienplan keine größeren Abstände festgesetzt sind, gelten die Vorschriften über Grenz- und Fensterabstände der §§ 7 und 8 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).

### II. Baugestaltung

#### § 11

##### Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.

(2) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen :

bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m,

bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m.

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen.

(4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(5) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) bei Steildach mindestens  $48^{\circ}$  und darf bei flachgeneigtem Dach höchstens  $30^{\circ}$  betragen.

Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung höchstens  $30^{\circ}$  betragen.

Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(6) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(7) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in der Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

## § 12

### Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Garagen zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (3) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

## § 13

### Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind :

- Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern oder
- einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung -

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen gilt § 2 der Kreisbauordnung.

(2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

(3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 14

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 15

Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen (bei Ortskanalnetz ohne zentrale Kläranlagen).

(2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 16

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88 Abs. 1 Nr. 5 b und § 89 Abs. 1 Nr. 13 a der Landesbauordnung genannten Vorhaben bedürfen der Baugenehmigung.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften gilt § 31 BBauG.

§ 18

I n k r a f t t r e t e n

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Steinenstadt, den 21. April 1967

Der Bürgermeister:



*Rentz*