

Stadt: Oberkirch  
Landkreis: Ortenaukreis

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Albersbach II"

### A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG.).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 208).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151 LBO).

### B. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### I. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2, 3, 4, 5 BauNVO)

##### § 1 - Baugebiet -

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan (§ 9 Abs. 5 BBauG.) gliedert sich in:

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

##### § 2 - Versorgungsanlagen -

Versorgungsanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

#### II. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 bis 21 a einschl. BauNVO)

##### § 3 - Allgemeines -

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

§ 4 - Zulässiges Maß der baulichen Nutzung -

Als Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§§ 22 und 23 BauNVO)

§ 5 - Bauweise - (§ 22 BauNVO)

1. Als Bauweise wird die offene und geschlossene Bauweise festgelegt.  
Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich mit geometrischer Genauigkeit aus dem Lageplan.
2. Fenster-, Grenz- und Gebäudeabstände  
Soweit in dem Bebauungsplan zeichnerisch nichts anderes festgelegt wurde, gelten für die Grenz-, Gebäude- und Fensterabstände die Bestimmungen der Landesbauordnung.

§ 6 - Überbaubare Grundstücksflächen -

(§ 23 BauNVO)

1. Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden:

Balkone, Vordächer bis 1,50 m.

Im übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig:

Gesimse, Dachvorsprünge, Fallrohre, Pfeiler, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis 0,50 m.

2. Gebäude als Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

IV. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind zulässig:

1. Im Hauptgebäude; Kellergaragen sind nicht zugelassen, es sei denn im Sockelgeschoß, soweit die Kellersohle nicht mehr als 60 cm unter Straßenhöhe liegt.
2. An oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude, auch auf der nicht überbaubaren Fläche.
3. An den dafür ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplanes.

## V. Stellung der Gebäude

Für die Stellung, Firstrichtung und Dachneigung der Gebäude gelten die Eintragungen im Gestaltungsplan.

## VI. Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 d. BBauG.)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude kann wegen der dort unterschiedlichen Geländegestaltung und der zulässigen Baumöglichkeit innerhalb der Baugrenze nicht festgelegt werden.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist aber so zu wählen, daß die Entsorgung gesichert ist. Als Anhalt soll dienen, daß der Teil der Erdgeschoßfußbodenhöhe, der dem gewachsenen Gelände am nächsten liegt, max. 30 cm über dem gewachsenen Gelände zu liegen kommt.

## C. Bauordnungsrechtliche Festsetzung (§ 111 Abs. 1 LBO)

### I. Dachneigung

Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen:

28 - 32 ° als Satteldach.

### II. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

### III. Dachdeckung

Landschaftsgebundene Farben (dunkles oder engobiertes Material)

Großformatige Asbestzement-Wellplatten sind nicht zugelassen.

### IV. Garagen und Gebäude als Nebenanlagen

Zusammenhängende oder Reihengaragen sind einheitlich zu gestalten. Garagen sind auf der seitlichen Grundstücksgrenze ohne Zustimmung des Angrenzers in einer Bautiefe bis max. 6,00 m zugelassen.

### V. Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind straßenweise einheitlich auszuführen. Die Gesamthöhe darf 0,80 m über Bürgersteig nicht überschreiten.

Zulässig sind: Sockel bis 0,30 m und Heckenpflanzung. Die Höhe der Hecken darf 0,80 m nicht überschreiten.

Die seitliche Einfriedigung muß der Einfriedigung entlang der Straße angepaßt werden.

## VI. Sichtfelder

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

## VII. Grundstücksgestaltung

1. Anfüllungen und Abgrabungen sind zulässig, müssen jedoch den angrenzenden Grundstücken angepaßt sein. Die Darstellung des vor Baubeginn vorhandenen Geländes und des vorgesehenen zukünftigen Geländes ist in der Bauvorlage darzustellen.
2. Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

## VIII. Entwässerung

Abwässer sind nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Gemeinde in die Ortskanalisation einzuleiten.

## IX. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist möglichst zu verkabeln. Für den Anschluß gelten die Bedingungen des Lieferwerkes.

## X. Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung gelten die satzungsrechtlichen Bedingungen der Gemeinde.

## XI. Antenne für Rundfunk und Fernsehen

Im Baugebiet sind nur Gemeinschaftsantennen zugelassen (je Baukörper eine Antenne).

## XII. Müllboxen

Auf den Grundstücken sind für jede Wohnung zwei Plätze für bewegliche Müllboxen zu errichten. Bei Hausgruppen sind diese an einer Stelle zu konzentrieren.

## XIII. Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von Fensterabständen sind möglich, wenn der Grenzabstand eingehalten ist und wenn die städtebauliche Situation dies rechtfertigt.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

Aufgestellt:

Sulz/N., den 16. Mai 1972

BADEN-WÜRTTEMBERGISCHE BAUGESELLSCHAFT  
FÜR STADT- UND GEMEINDEENTWICKLUNG MBH.  
STUTTGART - INGENIEURBÜRO SULZ/NECKAR  
gez. Unterschriften

Anerkannt:

Oberkirch, den 24. Januar 1973

Der Bürgermeister:      gez. Braun