

Fertigung: 1
Anlage: 3
Blatt: 1-6

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Am unteren Luß" der Stadt Oberkirch,
OT Nussbach (Ortenaukreis)

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung
über den Bebauungsplan für das Gebiet "Am unteren Luß" der
Stadt Oberkirch Bestandteil des Bebauungsplanes.

A. Festsetzungen

I. Abgrenzung und Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

1. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes erfolgt durch Einzeichnung im
"Zeichnerischen Teil" des Planes.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes
umfaßt

Mischgebiet (Mi) nach § 6 BauNVO

§ 2

Ausnahmen

Innerhalb der als "Mischgebiet" (Mi) ausgewiesenen
Flächen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 auf-
geführten Anlagen unzulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind
zulässig.
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind
nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen:
 - a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO
 - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO
2. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 5

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

§ 6

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch Baugrenzen festgelegt.

§ 7

Nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke

1. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind entsprechend § 10 Abs. 1 LBO als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten.
2. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

§ 8

Abstandsvorschriften

Die Abstandsflächen richten sich nach den Bestimmungen der LBO für Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung.

IV. Baugestaltung

§ 9

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf nicht höher als 0,50 m über Straßenoberkante (OK Achse, Straße) liegen. Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält.

§ 10

Gebäudehöhe

1. Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude gemessen von OK Erdgeschoß Fußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut darf betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	3,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m
2. Bei Nebengebäuden darf die unter 1. beschriebene Wandhöhe nicht mehr als 3,0 m betragen.

§ 11

Garagen und Stellplätze

1. Vor Einzelgaragen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.
2. Die Höhe von Garagen an der Grundstücksgrenze richtet sich jeweils nach den Bestimmungen der LBO für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.

§ 12

Dachgestaltung

1. Flachdächer sind unzulässig.
2. Die Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
2. Als Dacheindeckung ist nur engobiertes oder ungefärbtes Material zulässig.
Nicht zulässig sind Dacheindeckungen mit Blech oder naturfarbenen Wellzementplatten.

§ 13

Dachgauben, Dacheinschnitte

1. Dachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung von mind. 40°.
2. Dachgauben sind nur bis zu einem Drittel der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig.

V. Allgemeine Richtlinien

§ 14

Einfriedigungen

1. Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur Sockel bis 30 cm Höhe über der vom Stadtbauamt festgelegten Straßenoberkante, mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 80 cm, verwendet werden.
2. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

§ 15

Freiflächengestaltung

1. Die natürlichen Geländeverhältnisse dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.
2. Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen.
Bepflanzungen sind mit einheimischen Arten durchzuführen.

§ 16

Versorgungsleitungen und Antennenanlagen

1. Sämtliche Versorgungsleitungen einschließlich Strom und Telefon sind unterirdisch zu verlegen.
2. Je Wohngebäude darf außen nur eine Antennenanlage montiert werden.

VII. Besondere Festsetzungen

§ 17

Pflanzgebot

1. Längs der südlichen sowie der östlichen Planungsgebietsgrenze sind innerhalb der im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesenen 3,0 m bzw. 5,0 m breiten Geländestreifen Anpflanzungen mit einheimischen Gehölzen durchzuführen.
2. Je Grundstück ist mindestens ein mittelgroßer, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Vorgeschlagen werden Vogelbeerbäume, Ahorn in Sorten, Winterlinde, Mehlbeere, Kirschen in Sorten, Obstbäume als Hochstamm. Auf Grundstücken über 400,00 m² sind mindestens zwei mittelgroße einheimische - vorgeschlagen werden Feldahorn, Eiche in Sorten, Kastanie, Ulme in Sorten, Linden in Sorten, Nußbaum - anzupflanzen und zu unterhalten.

Vorhandene Bäume sind, soweit dies im Hinblick auf die baulichen Anlagen möglich ist, zu erhalten.

§ 18

Leitungsrecht

Die mit 1r bezeichnete und im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht (Regenwasserkanal) zu belasten.

§ 19

Flächen für Versorgungsanlagen

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist erforderlich zur Errichtung einer Umspannstation des Überlandwerk Achern.

§ 20

Sichtdreiecke

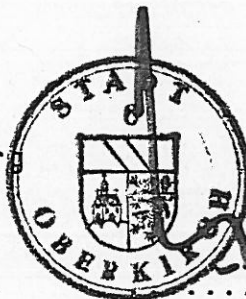
Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellten Sichtflächen sind von jeglicher Nutzung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Freiburg, den 19.02.1990
15.05.1990
28.05.1990
11.07.1990
14.08.1990

Oberkirch, den 11.09.1990

Planungsbüro Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32. 7800 Freiburg

.....
Planer



.....
Bürgermeister

