

Landkreis: Ortenau
Stadt: Oberkirch
Ortsteil: Bottenau

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan

„Bächle-Allmend“, Änderung und Erweiterung

in Oberkirch-Bottenau

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet „Bächle-Allmend“, Änderung und Erweiterung in Oberkirch-Bottenau Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie gliedern sich in bauplanungsrechtliche Vorschriften auf der Grundlage von § 9 BauGB und örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage von § 74 Abs. 7 LBO in der Fassung vom 18.08.1995.

A) Bauplanungsrechtliche 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 umfaßt „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO.

§ 2 **Ausnahmen**

1. Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
2. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

§ 3 **Neben- und Versorgungsanlagen**

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

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4 **Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch folgende Festsetzungen:
 - a) Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 20 BauNVO
 - b) Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - c) Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO
2. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragung im „Zeichnerischen Teil“
3. Es sind nur 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5 Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im „Zeichnerischen Teil“ durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 7 Nicht überbaute 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 von Abs. 1 sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

IV. Besondere Festsetzungen

§ 8 Garagen, Stellplätze, ihre Zufahrten sowie Zugänge und Fußwege

1. Die Erstellung von Garagen im rückwärtigen Grundstücksteil ist unzulässig.
2. Die Garagen sind unter Einhaltung eines Stauraumes von mindestens 5 m nahe der Erschließungsanlage zu errichten. Die Hinterkante der Garage darf die des Wohngebäudes nicht überschreiten.
3. Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, die Stellplätze selbst sowie Fußwege und Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Pflasterbeläge) zu befestigen.

§ 9 Versorgungsleitungen

1. Sämtliche Versorgungsleitungen einschl. Strom- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
2. Mit Kabeln ist zu Bäumen und zukünftigen Baumstandorten in Verkehrsflächen eine Abstandsfläche von mindestens 2,50 m einzuhalten.
3. Sollen Kabel näher als 2,50 m an zukünftige Baumstandorte heran verlegt werden, sind Trennwände bis in eine Tiefe von ca. 1 m einzubauen.

V. Maßnahmen zur Grünordnung

§ 10 Grünstreifen

1. Die im nordwestlichen bzw. südlichen Bereich des Baugebietes vorgesehene 5 m breiten Gehölzstreifen sind als geschlossene, versetzte Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern mit einer Höhe von max. 4,00 m gemäß der als Anlage beigefügten Pflanzliste 1 und 2 auszuführen.
2. Der Grünstreifen ist bis zur Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes auf den betroffenen Grundstücken anzulegen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

§ 11

Bäume auf privaten Grundstücksflächen

1. Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12 / 14 cm gemessen in 1 m Höhe aus der in der Anlage beigefügten Pflanzliste 1 zu pflanzen.
2. Die Einzelstandorte innerhalb des Baugrundstückes sind frei wählbar. Auf die einschlägigen Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.01.1996 wird verwiesen.

§ 12

Bestimmungen des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg

Grundwasserschutz

Das Baugebiet liegt im Bereich des Hochgestades der Rench. Nach den bisher bekannten Flurabständen besteht keine Gefahr, daß bei einer Unterkellerung die geplanten Gebäude in das Grundwasser einschneiden.

Altlasten

1. Innerhalb des Plangebietes sind Altlasten nicht bekannt.
2. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
3. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Abfallwirtschaft

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren. Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebietes zur Gelandegestaltung verwendet werden. Überschüssiger und unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

Auflagen

1. Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
2. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in maximal 2 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in maximal 5 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernäsung zu schützen sind.
3. Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
4. Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung darf der humose Oberboden (Mutterboden des Urgeländes) nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
5. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
6. Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.j
7. Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllmaterial von Gelände, Mulden Baugruben und Arbeitsgräben, etc. verwendet werden.

8. Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.
9. Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege möglichst noch im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
10. Die Art der Bauten soll zum Schutz vor Bodenverdichtung grundsätzlich nur bei schwachem und feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
11. Bauwege und Baustraßen sollen nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen. Auch nach der Nutzung von Bauwegen sind die dort entstandenen Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen zu lockern.

Abwasserbeseitigung

Vor der Verlegung der notwendigen Kanalisation ist das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren für diese Kanalisation durchzuführen.

§ 13

Hinweise des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

Sofern Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, Alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

§ 14

Hinweis des Landratsamtes Ortenaukreis, Gesundheitsamt

Die Bodenversiegelung ist grundsätzlich so gering wie möglich zu halten. Dies ist u.a. für die Grundwasserneubildung wichtig.

§ 15

Hinweis des Geologischen Landesamtes Baden-Württemberg

Den Baugrund im Planareal bilden Granit und dessen Verwitterungsprodukte. Besondere Baugrundprobleme werden nicht erwartet, jedoch ist auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizont zu achten.

B) Örtliche Bauvorschriften

VI. Baugestaltung

§ 16

Sockelhöhe

1. Die Sockelhöhe darf maximal betragen:

bergseits	0,30 m
talseits	2,75 m
2. Die Sockelhöhe wird gemessen von der OK des natürlichen Geländes bis zur OK der Decke über Keller- geschoß.

§ 17

Gebäudehöhe

1. Die Gebäudehöhe darf maximal betragen:

bei 1-geschossiger Bebauung (bergseits)	3,50 m
bei 2-geschossiger Bebauung (talseits)	6,25 m
2. Die Gebäudehöhe wird gemessen von OK Rohfußboden Sockelgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

§ 18
Stellplatzverpflichtung

1. In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind erforderlich bei Wohnungen
 - bis 60 qm 1,0 Stellplatz / Garage
 - bis 90 qm 1,5 Stellplätze / Garagen
 - über 90 qm 2,0 Stellplätze / Garagen
2. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

§ 19
Dachgestaltung

1. Die Dachneigungen sind durch Eintragung im Zeichnerischen Teil festgesetzt

§ 20
Dachdeckung, Dachgauben, Dacheinschnitte

1. Als Dacheindeckung darf nur rotes, rotbraunes oder braunes Material verwendet werden. Nicht zulässig sind Dacheindeckungen mit Blech, wenn die Oberfläche nicht nach Satz 1 behandelt oder beschichtet ist und naturfarbene Wellzementplatten.
2. Dachgauben und Dachaufbauten sind allgemein bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 35° zulässig.
3. Mit Dachgauben und Dachaufbauten ist zum Ortgang hin ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.
4. Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihr Maß 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreitet und vom Ortgang ein Maß von mindestens 2 m eingehalten wird.

§ 21
Einfriedigungen

1. Als Einfriedigung öffentlicher Verkehrsflächen dürfen offene Einfriedigungen mit Sockel bis 30 cm Höhe über der vom Stadtbauamt festgelegten Straßenoberkante mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 80 cm hergestellt 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.

§ 22
Antennen

Je Wohngebäude darf außen nur eine Antennenanlage montiert werden. Hierzu zählen auch Satellitenschüsseln.

§ 23
Grundstücksgestaltung

Die natürlichen Geländebeziehungen dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.

Oberkirch, 10.03.1998

Stächele
Bürgermeister, MdL



Anlage
zu **Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan**
"Bächle-Allmend", Änderung und Erweiterung

Pflanzenliste

Kleine bis mittelgroße Bäume

Eßkastanie	<i>Castanea sativa</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Große Bäume

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Bibernellrose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Buchs	<i>Buxus sempervirens</i>
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfäffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Salix-Arten	<i>Salix-spec.</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Strauchkornwicke	<i>Coronilla emerus</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Heimische Stauden

Efeu	Hedera helix
Gräser-Arten	
Immergrün	Vinca minor
Katzenminze	Nepeta-Arten
Kräuter-Arten	
Kriechender Günsel	Ajuga reptans
Storchenschnabel	Geranium-Arten
etc.	

Kletterpflanzen

Hopfen	Humulus lupulus
Schlingknöterich	Polygonum aubertii
Ungefüllte Kletterrosen	
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Waldrebe	Clematis vitalba
Wein	Vitis vinifera

Eignung von Apfelsorten (ohne Lokalsorten) für den Streuobstbau

	Merkmale									besondere Hinweise
	hohe Fruchtbarkeit	lange Lebensdauer	geringe Holz-frostempfindlichkeit	geringe Blüten-frostempfindlichkeit	geringe Krebs-anfälligkeit	geringe Schorf-anfälligkeit	Eignung für Höhenlagen	hohe Haltbarkeit der Früchte	geringe Anfälligkeit gegen Fruchtfäule	
										* Tafelsorten
Berner Rosenapfel			•	•			•			
Bittenfelder	•	•	•	•	•	•	•	•	•	wichtiger Mostapfel, hoher Säuerungs- und Zuckergehalt, sehr robust
Börtlinger Weinapfel	•	•	•	•	•	•	•	•	•	wichtiger Mostapfel, aber Lebensdauer nicht eindeutig positiv
Bohnapfel	•	•	•	•			•	•	•	wertvoller Most-, Koch- und Backapfel
Boikenapfel *			•					•		
Boskoop *		•						•		frostempfindlich
Brettacher	•	•	•	•	•	•	•	•	•	vielseitig verwendbar
Champagner Renette *	•			•				•	•	
Danziger Kantapfel			•							
Engelsberger	•	•	•	•	•	•	•	•	•	wertvoller Mostapfel
Gehrsers Rambour	•	•					•		•	wichtiger Mostapfel, aber Holzfrostempfindlichkeit unklar
Gewürzluiken *	•									schorfanfällig
Goldparmäne *	•									
Grahams Jubiläumsapfel			•	•	•	•	•		•	
Hauxapfel	•	•	•	•	•	•	•	•	•	wertvoller Most-, Koch- und Bratapfel
Jakob Fischer	•	•	•	•	•	•	•	•	•	vielseitig verwendbare Art
Jakob Lebel	•								•	sehr frostempfindlich
Josef Musch	•	•	•	•	•	•	•	•	•	etwas geringere Qualität für Höhenlagen gut geeignet
Königlicher Kurzstiel			•	•					•	
Landsberger Renette *	•									mehltauempfindlich
Linsenhofener Renette			•	•	•	•			•	Pollenspenderfunktion, widerstandsfähig, wenig Ertrag
Luikenapfel			•	•						
Martini	•	•		•			•	•	•	

sehr gut geeignet

gut geeignet

weniger geeignet/
noch geeignet

Eignung von Apfelsorten (ohne Lokalsorten) für den Streuobstbau

	Merkmale									besondere Hinweise
	hohe Fruchtbarkeit	lange Lebensdauer	geringe Holzrostempfindlichkeit	geringe Blütenrostempfindlichkeit	geringe Krebsanfälligkeit	geringe Schorfanfälligkeit	Eignung für Höhenlagen	hohe Haltbarkeit der Früchte	geringe Anfälligkeit gegen Fruchtfäule	
Oldenburg *	•									* Tafelsorten
Ontario *	•			•					•	
Rhein. Krummstiel	•	•				•		•	•	
Rote Sternrenette			•		•			•		
Roter Trierer Weinapfel	•		•	•					•	
Schöner aus Nordhausen		•	•	•	•			•		
Spätblühender Wintertafelapfel		•	•	•	•	•	•	•	•	gut für spätfrostgefährdete Lagen
Teuringer Rambour	•	•		•	•	•	•		•	
Transparent aus Croncels	•		•		•					
Unseldapfel	•		•			•	•		•	
Welschisner	•	•	•				•	•	•	

Eignung von Birnensorten (ohne Lokalsorten) für den Streuobstbau

Champagner Bratbirne	•	•	•		•				•	für süffigen Most, wenig bimentypischer Wuchs
Gelbmöstler	•	•	•	•	•	•	•		•	widerstandsfähig gegen Spätfrost
Große Rommelter		•	•				•		•	
Grüne Jagdbirne	•	•	•		•	•	•		•	regelmäßige Ernte, auch in Spätfrostlagen, etwas kleinere Früchte
Luxemburger Mostbirne	•		•		•	•			•	
Oberösterr. Weinbirne	•	•	•		•	•	•		•	markanter Wuchs, pyramidenähnlich, spätfrostgefährdet
Palmischbirne	•	•	•	•	•	•	•		•	widerstandsfähig gegen Spätfrost
Schweizer Wasserbirne	•	•	•		•	•	•		•	markanter Wuchs, im Alter mehrstämmig, sehr schöne Herbstfärbung, spätfrostgefährdet
Träublesbirne		•	•		•				•	
Wilde Eierbirne		•	•		•	•			•	
Wildling von Einsiedeln		•	•	•	•	•			•	widerstandsfähig gegen Spätfrost

sehr gut geeignet

gut geeignet

weniger geeignet/
noch geeignet

bei diesen Birnensorten handelt es sich durchweg um Mostbirnen

Quelle: "Landschaft als Lebensraum - Biotopvernetzung in der Flur"
Ministerium für ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft
und Forsten Baden-Württemberg, Stuttgart, MLR-10-87.