

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan

"Bodenhald", 2. Änderung

in Oberkirch

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet "Bodenhald", 2. Änderung in Oberkirch 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 und räumlicher Geltungsbereich

1. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt durch Einzeichnung im "Zeichnerischen Teil" des Planes.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im überbaubaren Grundstücksteil zulässig.
2. Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen
 - a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 20 BauNVO
 - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - c) der 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

Als Bauweise wird die "Offene Bauweise" (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

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

IV. Besondere Festsetzungen

§ 7

Garagen, Stellplätze, ihre Zufahrten sowie Zugänge und Fußwege

1. Die Erstellung von Garagen im rückwärtigen Grundstücksteil ist unzulässig.
2. 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. 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.

§ 8

Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen einschl. Strom- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

V. Maßnahmen zur Grünordnung

§ 9

Nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke

1. Die im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesenen "Flächen zum pflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
2. Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen anzulegen und zu unterhalten.
3. Ausgenommen von Abs. 2 sind Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze. Auf § 7 Abs. 3 wird verwiesen.

§ 10

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Zur äußeren Eingrünung sind durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Einzelstandorte der Bäume können beim Vorliegen zwingender Gründe bis zu 3 m verschoben werden.
2. Die Pflanzenwahl muß auf der Grundlage der als Anlage beigefügten Pflanzliste erfolgen.

§ 11

Bäume auf privaten Grundstücksflächen

1. Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 einheimischer Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12 / 14 cm gemessen in 1,00 m Höhe, aus der in der Anlage beigefügten Pflanzliste, zu pflanzen. Es können auch Obsthochstämme verwendet werden.
2. Die Einzelstandorte innerhalb des Baugrundstückes sind frei wählbar.

VI. Sonstiges

§ 12

Oberflächenwasserbeseitigung

Zur zusätzlichen Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses in die Kanalisation kann Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung oder von Freiflächen zur Versickerung auf dem eigenen Grundstück gebracht oder in Zisternen zur Brauchwassernutzung aufgefangen werden.

§ 13

Abwasserbeseitigung

Vor Verlegen der notwendigen Kanalisationen ist das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren für diese Kanalisationen durchzuführen.

§ 14

Wasserversorgung

1. Das Gebiet ist über die zentrale Wasserversorgung der Stadt Oberkirch mit Trinkwasser zu versorgen.
2. Rechtzeitig vor Verlegen der Wasserversorgungsleitungen ist das notwendige Verfahren zur wasserrechtlichen Genehmigung einzuleiten.

§ 15

Abfallbeseitigung

1. Bei Baumaßnahmen anfallender nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwertung zuzuführen.
2. Baustellenmischabfälle sind gemäß Abfallsatzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.
3. Baurestmassen, die nicht wiederverwertet werden können, sind nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- oder Entsorgungsanlage abzugeben.
4. Die Anwendung teerhaltigen Straßenaufbruches oder nicht aufbereiteten Bauschuttes zur Auffüllung z.B. von Arbeitsräumen ist unzulässig.

§ 16

Altlasten

1. Innerhalb des Plangebietes sind Altlasten nicht bekannt.
2. Sollten sich bei der Durchführung von Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen des Bodens und / oder Geruchsemissionen (verursacht z.B. durch Mineralöle, Teer, u.a.) wahrgenommen werden, so ist die Untere Wasserbehörde des Landratsamtes Ortenaukreis unverzüglich zu unterrichten. Erdarbeiten an dieser Stelle sind sofort einzustellen.

§ 17

Bodenschutz

1. Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und nach Fertigstellung der Bauarbeiten wieder einzubauen oder einer anderen zulässigen Folgenutzung zuzuführen.
2. Die Zwischenlagerung von Humus und Oberboden hat in maximal 2,50 m hohen Mieten, von kultivierfähigem Unterboden in maximal 5 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Belagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind in Mieten mit geeigneten Pflanzarten (z.B. Senf und Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
3. Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
4. Die Erdarbeiten dürfen zum Schutz vor Bodenverdichtung grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden oder niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

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. 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 Geländemulden, Baugruben und Arbeitsgräben, etc. verwendet werden.
7. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen. Nach der Nutzung von Bauwegen sind die dort entstandenen Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen zu lockern.

B) Örtliche Bauvorschriften

§ 18

Gestaltung der Bauten

1. Die maximale Höhe der Gebäude darf von OK Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk / OK Dachsparren
bei 1 Geschoß 3,50 m
bei 2 Geschossen 6,25 m
betragen.
2. Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,50 m gemessen von OK fertige Straße mitten vor dem Grundstück bis OK Rohfußboden EG.
3. Dem Bauantrag sind grundsätzlich Geländeschnitte beizufügen, in denen das ursprüngliche und das geplante Gelände entlang der Grundstücksgrenzen und entlang der Baukörper dargestellt ist.

§ 19

Dachgauben / Dacheinschnitte / Dachform

1. Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihr Maß 1/3 der Firstlängen nicht überschreitet.
2. Dachgauben sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab 35° zulässig, wenn ihr Maß 1/3 der Firstlänge nicht überschreitet.
3. Als Dachform sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig.
4. Zulässig sind Dacheindeckungen aus roten und rotbraunen Materialien.

§ 20

Stellplatzverpflichtung

1. In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind erforderlich bei

bis 60 qm	1,0 Stellplatz / Garage
bis 90 qm	1,5 Stellplätze / Garage
über 90 qm	2,0 Stellplätze / Garage
2. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

§ 21

Einfriedigungen / Sichtschutzanlagen

1. Als Einfriedigungen entlang öffentlichen 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.
4. Mit geschlossenen Sichtschutzanlagen ist zur Straßengrenze sowie zu den übrigen Grundstücksgrenzen hin ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Die Flächen zwischen Straßengrenze oder Grundstücksgrenze und Sichtschutzanlage sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

§ 22

Antennen

Je Wohngebäude darf außen nur 1 Antennenanlage montiert werden. Hierzu zählen auch Satellitenschüsseln.


C) Hinweise

§ 23

Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

Sollten innerhalb des Baugebietes Bodenfunde zutage treten, ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen.

Oberkirch, 25.11.1996


(Stächele)
Bürgermeister, MdL

Pflanzenliste

Kleine bis mittelgroße Bäume

Eßkastanie	Castanea sativa
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium

Große Bäume

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

Sträucher

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

Heimische Stauden

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

Kletterpflanzen

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