

Landkreis: Ortenaukreis

Stadt: Oberkirch

## B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

### zum Bebauungsplan für das Gebiet "Brügel" der Stadt Oberkirch, Orts- teil Zusenhofen Landkreis Ortenaukreis

#### A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 2 a, 8, 9 + 10 des Bundesbaugesetzes i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Gesetz vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), ber. v. 20.12.1968 (BGBl. 1969 I. S. 11).
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl.IS. 21, III 213 - 1 -).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes - Zweite DV BBauG. - vom 27.6.1961 (Ges. Bl. S. 208), geändert durch VO vom 16.3.1965 (Ges. Bl. S. 62) und vom 30.1.1973 (Ges. Bl. S. 19).
5. § 3 Abs. 3 und §§ 7, 8, 9, 16 und 110, 111 + 112 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 351), geändert durch Gesetz vom 19.7.1973 (Ges. Bl. S. 227), vom 6.5.1975 (Ges. Bl. S. 257) vom 24.10.1975 (Ges. Bl. S. 654), vom 16.12.1975 (Ges. Bl. S. 864) und durch Gesetz zur Anpassung der LBO an die Änderung des BBauG vom 21.6.1977 (Ges. Bl. Nr. 11/77).
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges. Bl. S. 129) i. d. F. vom 22.12.1975 (Ges. Bl. S. 1/1976).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

1. Die Art der baulichen Nutzung wird festgelegt durch Eintragung im Lageplan. Das Gebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Ausnahmen

1. Die nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind zulässig.
2. Die nach § 8 Abs. 3 Ziff. 2 vorgesehenen Ausnahmen sind unzulässig.

§ 3

Beschränkungen

1. Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Grundlage der Gliederung ist die in der Anlage beigefügte Abstandsliste 77 des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburg.

Folgende baulichen Anlagen sind in den im Plan mit GE I. bis GE III. näher bezeichneten Baugebieten unzulässig:

Im Gebiet GE I:  
 Im Gebiet GE II:

Nr. 1 - 193  
 Nr. 1 - 193

mit Ausnahme der Nr. 188, jedoch mit der Einschränkung, daß auf Bauhöfen nur Lagerplätze eingerichtet und Lagerhallen erstellt werden dürfen. Die Errichtung von Reparaturwerkstätten für Baumaschinen oder von Fabrikationsanlagen, z. B. für Betonfertigteile, ist unzulässig.

Im Gebiet GE III:

Nr. 1 - 175

§ 4

Nebenanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
2. Die als Höchstgrenze angegebene Zahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können bei gewerblichen Anlagen im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes dies erfordert.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Für Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt mit geometrischer Genauigkeit im Lageplan.

§ 8

Grenzabstände

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

#### IV. Baugestaltung

##### § 9

###### Sockelhöhe

1. Die Sockelhöhe der nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf von der vom Stadtbauamt festgelegten Straßenhöhe nicht mehr als 80 cm betragen.

##### § 10

###### Gebäudehöhen

1. Die Höhe der nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässigen Wohngebäude darf zwischen OK-Gelände und dem Schnittpunkt von UK-Sparren mit der Außenseite der Außenwand höchstens an der Stelle, an der das Gelände am höchsten am Gebäude ansteht, betragen
  - a) bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m
  - b) bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 m.
2. Bei Nebengebäuden zu Wohngebäuden darf die in Ziff. 1 beschriebene Höhe nicht mehr als 6,00 m betragen.
3. Die Höhe von Garagen an der Grundstücksgrenze richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.

##### § 11

###### Dacheindeckung

1. Als Dacheindeckung darf nur engobiertes oder eingefärbtes Material verwendet werden.
2. Die Eindeckung mit Blech oder naturfarbigen Wellasbestzementtafeln ist im Hinblick auf den Gebietscharakter ausnahmsweise zulässig.

§ 12

Dachgaupen, Dachaufbauten

1. Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind Dachaufbauten zulässig, wenn betriebliche Gründe dies erfordern.

V. Baugestaltung allgemein

§ 13

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 Höhe 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. Ausnahmsweise können abweichend von Ziff. 1 und 2 Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2 m zugelassen werden, wenn betriebliche Gründe dies erfordern.
4. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

§ 14

Grundstücksgestaltungen, Vorgärten

1. Die natürlichen Geländeverhältnisse dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.
2. Die Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze sollen als Vorgärten/Zierflächen angelegt und unterhalten werden.
3. Vorplätze und Grundstücksausfahrten müssen planiert und straßenmäßig befestigt werden.

§ 15

Versorgungsleitungen und Antennen

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

VI. Besondere Festsetzungen

§ 16

Schallschutz

1. Die zuständige Baurechtsbehörde kann die Vorlage eines schallschutztechnischen Gutachtens für die zu erstellenden gewerblichen Anlagen fordern.

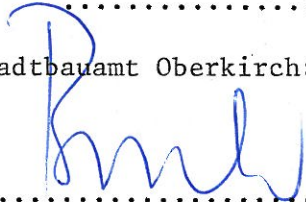
§ 17

Sichtdreiecke

1. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Sichtdreiecke entlang der K 5305 sind von jeder Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen oder Aufschüttungen sowie Einfriedigungen dürfen das Maß von 80 cm nicht überschreiten.

Oberkirch, den 31. Oktober 1977 .....

Stadtbauamt Oberkirch:



.....  
(Bosch, Stadtbaumeister)

Der Bürgermeister



.....  
(Braun)