

Landkreis: Ortenau  
Stadt: Oberkirch  
Ortsteil: Butschbach

## **Bebauungsvorschriften** zum Bebauungsplan „Grünberg“, 1. Erweiterung in Oberkirch-Butschbach

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet „Grünberg“, 1. Erweiterung in Oberkirch-Butschbach 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. August 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 der Erweiterung 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 im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur im überbaubaren Grundstücksteil 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

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

#### § 6

##### Überbaubare Grundstücksflächen

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

### 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 nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen anzulegen und zu unterhalten.
2. Auf dem Grundstück sind mindestens 2 einheimische Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 / 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, aus der in der Anlage beigefügten Pflanzliste zu pflanzen. Es können auch Obsthochstämme verwendet werden.

Die Einzelstandorte innerhalb der Baugrundstücke sind frei wählbar

*gibt es nicht!*

### V. Sonstiges

#### § 10

##### Oberflächenwasserbeseitigung

1. 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.

## § 11

### Bestimmungen des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg

#### 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.

#### Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Dies bedeutet insbesondere, daß die im Rahmen von Bebauungsplänen geplante Flächeninanspruchnahme - zu der auch die Auffüllungsflächen für den anfallenden Erdaushub zählen - auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird.

#### 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 Erdmassenausgleiches 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 Oberflächenwässer 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.
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.

#### Hinweise

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 Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach 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. Im übrigen wird auf das Merkblatt „Bebauungsplan“ des ehemaligen Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz / Offenburg vom Dezember 1992 verwiesen.

## § 12

### Hinweise des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

Nach § 20 DSchG ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen, sofern Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind.

## B) Örtliche Bauvorschriften

---

### VI. Baugestaltung

#### § 13

##### Sockelhöhe

Die Sockelhöhe soll das Maß von 0,50 m nicht überschreiten. Gemessen wird von Oberkante Straßenachse bis Oberkante Rohfußboden in der Mitte der Straßenseite des Gebäudes, von der aus die Zufahrt erfolgen soll.

→ KG oder EG ?

#### § 14

##### Gebäudehöhe

1. Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude, gemessen von OK Rohfußboden des Erdgeschosses bis Schnittpunkt Außenwand mit UK Dachsparren darf betragen:

Die Gebäudehöhe darf maximal betragen:

bei 1-geschossigen Gebäuden (Nutzungszone 1) max. 3,50 m

2. Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude, gemessen von OK Rohfußboden Erdgeschoß bis OK Sparren am First darf betragen:

bei 1-geschossigen Gebäuden (Nutzungszone 1) max. 8,00 m

3. Bei Nebengebäuden darf die unter 1. beschriebene Wandhöhe nicht mehr als 3,00 m betragen.

#### § 15

##### Gebäudetiefe

Für die geplanten Wohngebäude wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

#### § 16

##### 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.

## § 17

### Garagen und Stellplätze

1. Oberirdische Garagen sind unter Einhaltung eines Stauraumes von mind. 5,00 m nahe der Erschließungsanlage zu errichten. Die Hinterkante der Garage darf die des auf dem gleichen Grundstück geplanten Wohngebäudes nicht überschreiten.

## § 18

### Dachgestaltung

1. Die Hauptfirstrichtung ist im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes festgesetzt.
2. Die Dachneigungen sind durch Eintragung im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzt.
3. Als Dacheindeckung sind nur rot oder rotbraune Tonziegel oder diesem vergleichbares Material zulässig. Nicht zulässig sind Dacheindeckungen mit Blech oder Wellzementtafeln, jeweils naturbelassen. Zulässig ist es jedoch, wenn seine Oberfläche rot oder rotbraun eingefärbt ist.

## § 19

### Dachgauben

1. Dachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung von mind. 35°. *zul., nur 30°*
2. Dachgauben sind nur bis zu einem Drittel der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig.
3. Dachgauben dürfen vom Ortgang aus gemessen erst in einer Entfernung von mind. 2,00 m beginnen.

## § 20

### Einfriedigungen


1. Als Einfriedigung öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur offene Einfriedigungen mit Sockel bis 30 cm Höhe, einschließlich Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 80 cm, gemessen von der OK der anstoßenden Verkehrsfläche 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.

## § 21

### Grundstücksgestaltung

1. Die natürlichen Geländebeziehungen dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.
2. Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu ist die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten.
3. Die versiegelten Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen auszubilden.
4. Mit den Unterlagen (Bauvorlagen) im Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO oder mit den Bauvorlagen zum Baugesuch nach § 52 LBO ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

Oberkirch, 03. November 1998



*[Handwritten signature]*

Bosch

1. Beigeordneter ↓