

Fertigung: 1  
Anlage: 3  
Blatt: 1-8

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Hardtwald II" der Stadt Oberkirch,  
OT Nußbach, Ortenaukreis

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet "Hardtwald II" 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 gliedert sich in folgende Gebiete:

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

##### § 2

##### Ausnahmen

1. Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO aufgeführten 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 Grundstückflächen 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

Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.  
Im Bereich der Nutzungszone ① sind nur Doppelhäuser und im Bereich der Nutzungszone ② sind nur Einzelhäuser und 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

1. 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 UK Dachsparren darf betragen:  
bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m
2. Bei Nebengebäuden darf die unter 1. beschriebene Wandhöhe nicht mehr als 3,00 m betragen.

§ 11

Garagen und Stellplätze

1. Die Erstellung von Garagen im rückwärtigen Grundstücksteil ist unzulässig.
2. Die Garagen sind unter Einhaltung des erforderlichen Stauraumes (mind. 5,00 m) nahe der Erschließungsanlage zu errichten.  
Die Hinterkante der Garage darf die Hinterkante des Wohngebäudes nicht überschreiten.
3. Die Höhe von Garagen an der Grundstücksgrenze richtet sich jeweils nach den Bestimmungen der LBO für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.
4. Die Spurwege für den Stauraum vor Garagen und für die Stellplätze sind möglichst mit Rasengittersteinen oder in Sand verlegtem Pflaster anzulegen.

§ 12

Dachgestaltung

1. Die Hauptfirstrichtung wird entsprechend den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
2. Die Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
3. Als Dacheindeckung sind nur rot oder rotbraune Tonziegel oder diesem entsprechenden Material zulässig. Nicht zulässig sind Dacheindeckungen mit Blech oder naturfarbenen Wellzementplatten.

V. Allgemeine Richtlinien

§ 13

Einfriedigungen

1. Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur offene Einfriedigungen mit 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.

§ 14

Freiflächengestaltung

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

§ 15

Versorgungsleitungen und Antennen

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

VI. Besondere Festsetzungen

§ 16

Pflanzgebot

1. Im öffentlichen Straßenraum (verkehrsberuhigter Bereich) werden in Verbindung mit der Straßengestaltung hochstämmige Bäume angepflanzt.
2. Im Bereich der als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Wiesenböschung entlang der nördlichen Planungsgebietsgrenze sind zur besseren Einbindung des Baugebietes an den im "Zeichnerischen Teil" vorgegebenen Standorten 6 einheimischen Laubbäume (großkronige Hochstämme) anzupflanzen und zu unterhalten.  
Geringe Standortabweichungen sind zulässig.
3. Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes sind zur besseren Einbindung des Baugebietes innerhalb der zu erhaltenden Wiesenböschungen auf privatem Grundstück an den im "Zeichnerischen Teil" vorgegebenen Standorten 2 einheimische Laubbäume (großkronige Hochstämme) anzupflanzen und zu unterhalten.  
Geringe Standortabweichungen sind zulässig.
4. Je Grundstück ist mind. ein mittelgroßer, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Vorgeschlagen werden Vogelbeerbaum, Ahorn in Sorten, Winterlinde, Mehlbeere, Kirschen in Sorten, Nußbaum, Obstbäume als Hochstamm.  
Auf Grundstücken über 400 m<sup>2</sup> sind mind. zwei mittelgroße einheimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.  
Das unter Punkt 3 festgesetzte Pflanzgebot (2 Bäume im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes) ist darauf anzurechnen.
5. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

§ 17

Pflanzbindung

Die das Planungsgebiet von Westen, Osten und Norden einfassenden Böschungen mit ihren vorhandenen Obst- und Feldgehölzen sind sowohl im Bereich der öffentlichen Grünflächen wie auch im privaten Grundstücksbereich auf einer Breite von mind. 5 m zu erhalten und, wenn erforderlich, nachzupflanzen.

§ 18

Sichtdreiecke

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

§ 19

Zufahrtsverbot

Entlang der an die Erschließungsstraße "Neuberg" angrenzende Wiesenböschung wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Eine direkte Zufahrt von der Erschließungsstraße "Neuberg" zu den an die Wiesenböschung angrenzenden Grundstücken des Baugebietes ist nicht zulässig.

§ 20

Flächen für Versorgungsanlagen

Die im südwestlichen Teil des Planungsgebietes ausgewiesene Fläche ist erforderlich zur Errichtung einer Trafostation des Überlandwerkes Achern.

§ 21

Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz  
Offenburg

1. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen. Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt.

Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Rechtsgrundlagen: §§ 19a, 19f, 19g WHG, § 25 WG VLwF, VVwF

Der anfallende Erdaushub soll auf das unumgänglich erforderliche Maß reduziert und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder verwertet werden, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkästen) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Rechtsgrundlagen: §§ 22 und 34 WHG, §§ 1, 2, 3, 4 AbfG, § 1 LABfG

## 2. Abwasser

Vor Erschließung des Gebietes ist ein Ergänzungsentwurf zum Gesamtentwässerungsentwurf der Stadt Oberkirch - Stadtteil Nußbach - genehmigen zu lassen.

## 3. Die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird sofern erforderlich durch entsprechende Baumaßnahmen sichergestellt.

## 4. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

§ 22

Hinweise des Geologischen Landesamtes  
Baden-Württemberg

Aus ingenieurgeologischer Sicht wird darauf hingewiesen, daß im Planungsgebiet mächtiger Hangschutt und Hanglehm ansteht; bei Zutritt von Wasser können Baugrundprobleme auftreten.

§ 23


Bestimmungen und Hinweise des Landedenkmalamtes  
Baden-Württemberg

Das Landedenkmalamt ist nach § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde für Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind.


Freiburg, den 25.08.1992  
03.09.1992  
17.12.1992  
29.04.1993  
30.06.1993

Oberkirch, den 1. Sep. 1993

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER  
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG

  
.....  
Planer



  
.....  
Bürgermeister, MdL  
(Stächele)