

## **STADT OBERKIRCH** Ortenaukreis

# **Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

## **"Hilsen II"**

### **A - Bauplanungsrechtlicher Teil**

#### **I. Rechtsgrundlagen**

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137), zuletzt geändert am 13.09.2001 (BGBl. I. S. 2376)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- I.4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GefBl. S. 581)

## II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

##### a) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Anlagen nach § 4 Abs. 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in folgendem Umfang: Nr. 2 - 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

#### II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

##### a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

Ist im zeichnerischen Teil die durch Baugrenzen ausgewiesene, überbaubare Grundstücksfläche kleiner als die Fläche, die sich aus der als Höchstgrenze festgesetzten Grundflächenzahl ergibt, so gilt die im zeichnerischen Teil ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche.

##### b) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

##### c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt. Bei der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen kann ein Vollgeschoss im ausbaubaren Untergeschoss oder im Dachgeschoss liegen.

## II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB+ § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Sockelhöhe begrenzt.

Die Sockelhöhe wird, sofern nicht auf m + NN bezogen, straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Schrammbord bzw. Bordstein der talseitig liegenden Strasse bis zur Höhenlage des Erdgeschoss – Rohfußbodens gemessen. Für die beiden Grundstücke am Ende der Stichstrassen bildet die Höhenlage des Straßenendpunktes den Bezugspunkt.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil geregelt.

## II.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Für den Planbereich sind Einzelhäuser festgesetzt.

## II.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

II.4.1 Die im Plan eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

II.4.2 Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

## II.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II.5.2 Garagen müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten .

II.5.3 Garagen und Stellplätze sind nahe der Erschließungsanlage zu errichten. Die Hinterkante der Garage bzw. des Stellplatzes darf die des Wohngebäudes nicht überschreiten.

II.5.4 Für die Müllentsorgung ist im zeichnerischen Teil ein Sammelplatz ausgewiesen.

## II.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

II.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder an den Straßeneinmündungen zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht sind von Sichtbehinderungen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

II.8 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bei den Verkehrsflächen handelt es sich um gemischt genutzte Flächen, d.h. ohne eine Trennung von Geh- und Fahrbereichen.

II.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

II.9.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegen stehen.

II.9.2 Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen in den Grundstücken entlang der Straße ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1,00 m Tiefe anzubringen.

II.10 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung / Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

II.10.1 Auf jedem Grundstück ist eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 5 m<sup>3</sup> zu errichten. Davon müssen mindestens 3 m<sup>3</sup> als Regenwasserrückhalteraum mit gedrosseltem Ablauf ausgebildet werden. Der Drosselablauf in den Regenwasserkanal muss dabei auf maximal 0,7 l/s eingestellt werden. Der Nachweis ist in den Bauvorlagen zu führen.

*erl. d. AV. v. 11.7.03*

II.10.2 Anfallendes Quell- und Schichtenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken über die Hausentwässerungsanlage (RW-Kanal Trennsystem) aufzunehmen und abzuleiten.

II.11 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

II.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

II.12.1 Streuobstwiese (A 1)

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene private Grünfläche A 1 ist als Streuobstwiese gemäß den Hinweisen im Grünordnungsplan (Kapitel 7.1) anzulegen und zu pflegen.

II.12.2 Niederwald (A 2)

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene forstlich genutzte Fläche A 2 ist gemäß den Hinweisen im Grünordnungsplan (Kapitel 7.1) so zu pflegen und zu entwickeln, dass ein Mosaik niederwald- bzw. schlagflurartiger Biotopelemente verschiedener Standortstypen entsteht.

II.12.3 Hohlwegböschung mit durchgängigem Feldgehölzbewuchs (A 3)

Der bestehende Hohlweg ist nach Westen weiterzuführen, indem auf der nördlichen Seite des Weges eine Böschung geschaffen wird. Die Böschung auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche A3 ist durchgängig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß den Hinweisen im Grünordnungsplan (Kapitel 7.3) zu bepflanzen und zu pflegen.

II.12.4 Hohlwegböschung mit Saumvegetation und punktuelltem Feldgehölzbewuchs (A 4)

Die südliche Böschung auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünfläche A 4 des Hohlweges ist punktuell mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß den Hinweisen im Grünordnungsplan (Kapitel 7.3) zu bepflanzen. Auf der übrigen Böschung ist eine krautige Vegetation, gemäß den Hinweisen im Grünordnungsplan (Kapitel 7.3), zu pflegen und zu entwickeln.

II.13 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Innerhalb des Immissionsschutzstreifens ist die Anwendung chemisch-synthetischer Pflanzenschutzmittel nicht erlaubt.

II.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Straßenbegleitgrün

II.14.1 Auf den privaten Grundstücken sind entlang der Hilsenstraße und der inneren Erschließungsstraße gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil insgesamt 8 hochstämmige Bäume (*Carpinus betulus*) mit einem Abstand zur Straße von 1,50 m zu pflanzen.

II.14.2 Die Parkierungsflächen des Gasthauses sind gemäß den Hinweisen im Grünordnungsplan (Kapitel 7.5) mit 2 Bäumen (*Carpinus betulus*) einzugrünen.

Pflanzgebote auf Baugrundstücken

II.14.3 Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens 2 große heimische Sträucher (s. Pflanzliste Anhang IV) und ein Obstbaum zu pflanzen. Die Bäume, die gemäß Ziffer II.14.1 + 2 gepflanzt werden müssen, können angerechnet werden.

*Hinweis:*

Bei den Anpflanzungen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten.

II.14.4 Im Anschluss an die nördliche Böschung des Hohlweges sind in einem mindestens 3 m breiten Streifen auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen standortsgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen und als dichter Feldgehölzbewuchs, gemäß den Hinweisen im Grünordnungsplan (Kapitel 7.4), zu entwickeln und zu pflegen.

II.14.5 Böschungen mit einer Höhe von > 1,5 m sind mit Gehölzen zu begrünen. Sofern zum Aufbau der Böschungen Blocksteine verwendet werden, sind die Fugen der Steine mit heimischen Gehölzen zu bestecken (z. B. Strauchweiden-Arten) oder zu bepflanzen. (s. Pflanzliste Anhang IV).

II.14.6 *Empfehlung:*

Entlang der Grundstücksgrenzen sollte mindestens ein Drittel der Länge mit Gehölzen bepflanzt werden. Die straßenseitige Grundstücksgrenzung ist davon ausgenommen.



## Dachbegrünung von Garagen

- II.14.7 Flachdächer und flach geneigte Dächer (0-10° Neigung) sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

## Fassadenbegrünung

- II.14.8 *Empfehlung:*  
Gebäudefassaden sollten in Teilbereichen oder ganzflächig begrünt werden. Vorzugsweise sind hierfür heimische Kletter- und Rankpflanzen zu verwenden.
- II.15 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- II.15.1 Der Gehölzbestand an der südlichen Böschung des Hohlweges (im Bestandsplan mit G 1 aufgeführt) ist zu erhalten.
- II.15.2 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.
- II.15.3 Im Gebiet dürfen ausschließlich heimische Gehölzarten und die nicht heimischen Gehölzarten der Pflanzliste unter Ziffer IV gepflanzt werden.
- II.16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Die zur Herstellung des Straßenkörpers nach dem Plan erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.
- II.17 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB und § 8a Abs. 1 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen II.11 - II.15 des bauplanungsrechtlichen Teils und die Festsetzungen II.6 - II.7.2 und des bauordnungsrechtlichen Teils innerhalb des Plangebiets sowie die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

Die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs wird im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan unter 6.2 definiert.

### III. Nachrichtlich übernommene Hinweise

III.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: Mai 2000

#### III.1.1 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, stand-sicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

#### III.1.2 Abfallbeseitigung

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



Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

### III.1.3 Altlasten

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. 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.

### III.1.4 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 bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstrengung der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.  
Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. 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.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

#### Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

### III.2 Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

### III.3 Geotechnik

Im Planungsgebiet steht unter Lehm und Hangschutt unbekannter Mächtigkeit Granit an. Auf hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitliche Gründungsverhältnisse ist zu achten.

### III.4 Geruchsemissionen

Bei den im Norden angrenzenden Grundstücken handelt es sich um landwirtschaftliche Anwesen mit einer begrenzten Tierhaltung, von denen keine störenden Immissionen für die Nachbarschaft ausgehen. Hier wird im Betrieb Hilsenstrasse 25 eine Schweinezucht mit circa 16 Tieren in den Monaten August bis Januar betrieben. Die Fütterung erfolgt mit betriebseigenem Getreidefutter und keinem Silagefutter.

## IV. Pflanzliste

### A Gehölze zur Bepflanzung im Baugebiet

#### Heimische Baumarten

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

#### Heimische Straucharten

##### groß

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Evonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen (giftig)
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder

##### mittel

<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster (giftig)
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche (giftig)
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose

### B Obstbäume zur Pflanzung auf den Grundstücken

<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Malus Hochstamm-Sorten</i>	Apfel in Sorten
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Pyrus Hochstamm-Sorten</i>	Birne in Sorten
<i>Cydonia oblonga</i>	Quitte
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel

**C Nicht heimische Straucharten**

Buddleja davidii  
Forsythia intermedia  
Syringa vulgaris  
Weigela – Hybriden

Sommerflieder  
Forsythie  
Flieder  
Weigelia

Offenburg /

Ausgefertigt:  
Oberkirch, den 23. Dez. 2002

GmbH  
**weissenrieder**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
und Stadtplanung  
Im Seewinkel 14  
77652 Offenburg



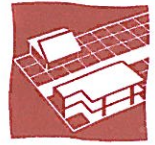
*Stern*

.....  
Kerstin Stern, Dipl. Ing.  
Freie Stadtplanerin VDA

*Braun*

.....  
Matthias Braun  
Bürgermeister

*Re*



## **STADT OBERKIRCH**

Ortenaukreis

# **Schriftliche Bestimmungen zum Bebauungsplan**

## **"Hilsen II"**

### **B - Bauordnungsrechtlicher Teil**

#### **I. Rechtsgrundlagen**

- I.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- I.4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GefBl. S. 581)



## II. Bauordnungsrechtliche Bestimmungen

### II.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

- II.1.1 Zugelassen sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes. Bei Krüppelwalmdächern darf die Länge der Abwalmung die Hälfte der Dachfläche nicht überschreiten. Gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz von maximal 1,00 m sind ebenfalls zulässig.
- II.1.2 Die zulässige Dachneigung wird auf 30 – 45° festgesetzt. Rechtwinklig zugeordnete Anbauten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude haben und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.
- II.1.3 Dachgauben und Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Ihr Maß darf zwei Drittel der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang hin muss mindestens 2,0 m betragen.
- II.1.4 Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Ihr Maß darf ein Drittel der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang hin muss mindestens 2,0 m betragen.
- II.1.5 Als Dacheindeckung sind zur Erhaltung der einheitlichen Dachlandschaft matte oder seidenmatte Tonziegel oder Betondachsteine, bevorzugt in roten bis braunen Farbtönen, zu verwenden.  
Ausnahme: Solaranlagen

### II.2 Dachgestaltung von Garagen

- II.2.1 Soweit Garagen nicht in die Hauptbaukörper integriert werden, sind sie mit Satteldächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe der des Hauptgebäudes entspricht. Angebaute Garagen können mit Pultdächern versehen werden.
- II.2.2 Flachdächer auf Garagen sind ebenfalls zugelassen. Sie sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. (siehe hierzu Ziffer II.14.7 des bauplanungsrechtlichen Teils)

## II.3 Wand- und Firsthöhen von Hauptgebäuden

### II.3.1 Zusätzlich zur Sockelhöhe wird eine maximale Wand- und Firsthöhe festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Erdgeschoss - Rohfußboden und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf maximal 3,75 m betragen.

*siehe jedoch Plan (3) 4.50*

Die maximal zulässige Firsthöhe, gemessen von Oberkante Erdgeschoss - Rohfußboden bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante, darf maximal 9,00 m betragen.

### II.3.2 Bei Gebäuden, ausgenommen dem nordöstlichsten Grundstück – geplantes Gasthaus - , deren Untergeschoss teilweise ausgebaut wird, darf von Oberkante Untergeschoss – Rohfußboden bis Oberkante Erdgeschoss – Rohfußboden eine Höhe von 2,80 m nicht überschritten werden. Das geplante Gelände darf nicht tiefer als 0,20 m unter Oberkante Untergeschoss Rohfußboden anschließen.

## II.4 Garagen und Stellplätze

### II.4.1 Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, sind auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.

### II.4.2 In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind erforderlich bei Wohnungen

- bis 60 m <sup>2</sup>	1,0 Stellplatz/Garage
- von 61 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>	1,5 Stellplätze/Garagen
- über 90 m <sup>2</sup>	2,0 Stellplätze/Garagen

## II.5 Einfriedigungen

### II.5.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur offene Einfriedigungen bis maximal 0,80 m, gemessen ab Oberkante Schrammbord bzw. Bordstein, zulässig.

### II.5.2 Mauern die keine Stützmauern sind, sind nicht erlaubt. Stützmauern sind aus unverfugte Natursteinmauern anzulegen.

### II.5.3 Mit geschlossenen Sichtschutzanlagen ist zur Straßenbegrenzungslinie hin ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie oder Grundstücksgrenze und Sichtschutzanlage sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Auf die Pflanzliste unter Ziffer IV des bauplanungsrechtlichen Teils wird verwiesen.

#### II.5.4 *Empfehlung:*

Abgrenzungen zwischen den Grundstücken sollen durch einen lebenden Zaun mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen vorgenommen werden (s. Pflanzliste Ziffer IV des bauplanungsrechtlichen Teils).

#### II.6 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

- II.6.1 Die oberirdischen freien Stellplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder porenoffene Pflastersteine.

##### *Hinweise:*

Die Belagsflächen sind so gering wie möglich zu dimensionieren. Insoweit Flächen mit Pflasterbelägen befestigt werden, soll vorzugsweise naturraumtypisches Granitpflaster verwendet werden.

- II.6.2 Für Zufahrten und Hofflächen gilt Ziffer II.6.1 ebenfalls, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien oder Fahrzeuge in den Untergrund besteht.

#### II.7 Geländemodellierung

- II.7.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind zulässig. Sie sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländebeziehungen so wenig wie möglich gestört werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

- II.7.4 Stützmauern sind talseitig, sofern sie nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zugelassen.

#### II.8 Antennen-Anlagen

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

### III. Empfehlungen

#### III.1 Alternative Energiekonzepte

Aus energetischen Einsparungsgründen sollte der Einbau von Solar-  
kollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauch-  
wassererwärmung und Energieerzeugung angestrebt werden.

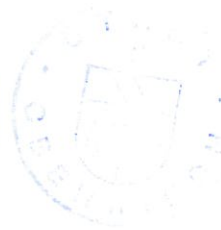
#### III.2 Wärmeschutz / Heizanlagen

Auf die neue „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und ener-  
giesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung -  
EnEV)“ wird verwiesen.

Offenburg /

Ausgefertigt: .....  
Oberkirch, den 23. Dez. 2002 .....

GmbH  
**weissenrieder**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
und Stadtplanung  
Im Seewinkel 14  
77652 Offenburg



*Steu*

.....  
Kerstin Stern, Dipl. Ing.  
Freie Stadtplanerin VDA

*Braun*

.....  
Matthias Braun  
Bürgermeister

*u*