

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Kirchweg/ In der Hald", der Stadt Oberkirch,
OT Ringelbach (Ortenaukreis)

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet "Kirchweg/ In der Hald" der Stadt 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 i.d.F. vom 18.08.1995.

A. Bauplanungsrechtliche 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 Bebauungsplanes.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in folgende Gebiete:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	nach § 4 BauNVO
Dorfgebiet (MD)	nach § 5 BauNVO
Landwirtschaftl. Nutzfläche	nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
Grünfläche	nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Wasserfläche	nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

§ 2 Ausnahmen

1. Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 aufgeführten Anlagen unzulässig.
2. Innerhalb der als "Dorfgebiet" (MD) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 5 Abs. 3 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 Grundstücksflächen 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 § 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".

III. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 5 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Für die ausgewiesenen Nutzungszonen 1, 2 und 3 wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, daß max. 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.

§ 6 Bauweise

- 1. Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.
- 2. Im "Allgemeinen Wohngebiet" und "Dorfgebiet" sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 8 Nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke

- 1. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind entsprechend als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten. Auf § 9 wird verwiesen.
- 2. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

IV. Besondere Festsetzungen

§ 9 Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

1. Die Erstellung von Garagen sowie von Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich ist unzulässig.
2. Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, die Stellplätze selbst sowie Fußwege und Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke oder wasserdurchlässige Pflasterbeläge) zu befestigen.
3. Abs. 2 gilt nicht, wenn die Garagenzufahrt als Rampe herzustellen ist.

§ 10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Gruppenweise Anpflanzung von standortgerechten Ufergehölzen im Uferbereich des Löschteiches.
2. Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen - vorzugsweise Obstgehölze - entlang des Kirchweges sowie des Zufahrtsweges auf privaten Grundstücken gemäß Festsetzung im "Zeichnerischen Teil". Geringe Standortabweichungen sind möglich.
3. Anpflanzung von einheimischen Strauchgruppen (3 - 5 Gehölze/ Gruppe) und 2 - 3 einheimischen Laubbäumen innerhalb des im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesenen 5,00 m breiten Pflanzstreifens.

§ 11 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

1. Erhalt des vorhandenen Nußbaumes im Bereich der Einmündung des Zufahrtsweges in die L 86 a.
2. Erhalt des Haldenbächles mit Kopfweidenbestand im Uferbereich (beidseitig ca. 2,00 m).
3. Erhalt der vorhandenen Obstgehölze bzw. Neupflanzung von weiteren Obstgehölzen zu einer durchgehenden Baumreihe.
4. Der Feuerlöschteich ist als Wasserfläche für ökologische Zwecke zu erhalten und darf nicht zur Fischzucht verwendet werden (kein Fischumsatz)

§ 12 Sichtdreiecke

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

§ 13 Fahr- und Gehrecht

Die mit - fr - und - gr - bezeichnete und im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichnete Fläche (südliche Grundstücksgrenze des Flst.-Nr. 9/2) ist mit einem Fahr- und Gehrecht zur Erschließung des Flst.-Nr. 12 zu belasten.

AS
+ 13

§ 14 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen einschließlich Strom und Telefon sind unterirdisch zu verlegen.

§ 15 Bestimmungen des Landratsamtes Ortenaukreis -Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz-

1. Gewässer

Auf der Ostseite wird das geplante Baugebiet vom Haldenbächle, einem Gewässer II. Ordnung, begrenzt. Dieser Bachlauf ist als offener Bachlauf beizubehalten.

Entlang des Haldenbächles ist ab OK Gewässerböschung ein Geländestreifen von mind. 5,00 m von jeglicher Umgestaltung, Bebauung, Auffüllung etc. freizuhalten.

2. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Das Planungsgebiet liegt an einem Fließgewässer, dem Haldenbächle. 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 An sammeln 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 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeneiveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an das Lagern und den Umgang mit wassergefährdeten Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, daß nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- oder Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der BauvorlageVO vom 2. April 1984 mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglicht.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß der anfallende Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten ist, 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 möglichst 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 Farbkanister) 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.

3. Bodenschutz

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten 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
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jenen von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten, sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Gräser) zu begrünen.

Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

- Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- 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.
- Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengitterstein, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolge bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.
Weitere Hinweise sind in die Bebauungsvorschriften mitaufzunehmen
- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelungen 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 Bodenverdichtung nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollten

Bezüglich der Verwertung anfallenden Erdaushubes wird darauf hingewiesen, daß die lehmig bis starklehmigen Sandböden des Bebauungsplangebietes entsprechend den Angaben der Reichsbodenschätzung des Landschaftsplanes Oberkirch-Renchen-Lautenbach mit Ackerzahlen um 40 bewertet wurden.

Die Böden sind dementsprechend hinsichtlich ihrer ökologischen Funktionen nicht als hochwertig einzustufen. Bei einer Verwendung des anfallenden Erdaushubes zu Auffüllungen oder Rekultivierungen sollte dieses Bodenmaterial daher mit anderem Erdmaterial übergründet werden.

4. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft) zu unterrichten. 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.

§ 16 Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

Das Landesdenkmalamt ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

§ 17 Hinweis des Geologischen Landesamtes Baden-Württemberg

Im Planareal steht im tieferen Untergrund Granit an, der von Löß und Lößlehm unbekannter Mächtigkeit überlagert wird. Bei größeren Hangeinschnitten (z.B. Schnitt 4-4) wird eine geotechnische Beratung empfohlen.

§ 18 Hinweis des Überlandwerkes Achern

Bei Anpflanzungen von Bäumen 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. 1,0 m Tiefe anzubringen.

B Örtliche Bauvorschriften

§ 19 Sockelhöhe

1. Mit den Unterlagen (Bauvorlagen) im Kenntnissgabeverfahren nach § 51 LBO oder mit den Bauvorlagen zum Baugesuch nach § 52 LBO ist ein Geländeschnitt vorzulegen.
2. Auf Grundlage der dem Bebauungsplan beigefügten Schnitte ist die Sockelhöhe für die einzelnen Bauvorhaben festzulegen.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude innerhalb der Nutzungszone 1 darf max. 0,50 m betragen. Gemessen wird ab Straßenoberkante (OK Achse, Straße) bis OK Erdgeschoß -Rohfußboden. Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält.

§ 20 Gebäudehöhe

1. Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude gemessen von OK Erdgeschoß Rohfußboden (hangseitig) bzw. Untergeschoß Rohfußboden (straßenseitig) bis Schnittpunkt Außenwand mit UK der Dachsparren darf betragen:
 - a) im Bereich der Nutzungszonen 2 u. 3
 - Hangseite - eingeschossig 3,50 m
 - Straßenseite - zweigeschossig 6,50 m
 - b) im Bereich der Nutzungszone 1
 - Hangseite - zweigeschossig 6,50 m
 - Straßenseite - eingeschossig 3,50 m
2. Bei Nebengebäuden darf die unter 1. beschriebene Wandhöhe nicht mehr als 3,00 m betragen.

§ 21 Stellplatzverpflichtung

1. In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind erforderlich bei Wohnungen
 - bis 60 m² 1,0 Stellplatz / Garage
 - bis 90 m² 1,5 Stellplätze / Garagen
 - über 90 m² 2,0 Stellplätze / Garagen
2. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

§ 22 Garagen und Stellplätze

Oberirdische Garagen sind unter Einhaltung des erforderlichen Stauraumes (mind. 5 m) nahe der Erschließungsanlage zu errichten. Die Hinterkante der Garage darf die des auf dem gleichen Grundstück vorhandenen oder geplanten Wohngebäudes nicht überschreiten.

§ 23 Dachgestaltung

1. Die Hauptfirstrichtung ist im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgelegt.
2. Die Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
3. Als Dacheindeckung sind nur rote oder braune Tonziegel oder vergleichbares Material zulässig.

Nicht zulässig sind Dacheindeckungen mit Blech oder Wellzementplatten jeweils naturbelassen. Zulässig sind sie jedoch auch, wenn die Oberfläche rot oder rostbraun eingefärbt ist.

§ 24 Dachgauben

1. Dachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung von mindestens 40°.
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.

V. ALLGEMEINE RICHTLINIEN

§ 25 Einfriedigungen

1. Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur offene Einfriedigungen mit Sockel bis 0,30 m Höhe über der vom Stadtbauamt festgelegten Straßenoberkante, mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m, 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.

§ 26 Freiflächengestaltung

1. Die natürlichen Geländeverhältnisse dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.

§ 27 Böschungen und Stützmauern

1. Werden durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen Böschungen erforderlich, so werden diese Böschungen nicht Bestandteil der Verkehrsanlage, sondern liegen auf der privaten Grundstücksfläche.
2. Bei Höhenunterschieden von mehr als 1,00 m zwischen Verkehrsanlage und privater Grundstücksfläche sind Stützmauern herzustellen.

3. Stützmauern entlang der Kirchstraße sowie zur Abgrenzung der Garagen und Stellplatzzufahrten müssen als Trockenmauern ausgebildet werden.

§ 28 Antennen

Je Wohngebäude darf außen nur eine Antennenanlage montiert werden.


§ 29 Einleitung von Dachflächenwasser

Das Dachflächenwasser der geplanten Gebäude im nördlichen Bereich des Planungsgebietes sind in den Feuerlöschteich einzuleiten.


Freiburg, den 22.05.1991
10.07.1991
12.12.1991
24.01.1992
03.08.1992
28.06.1995
25.08.1995
16.02.1996
10.03.1997

Oberkirch, den **1.1. März 1997**.....

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG


.....
Planer




.....
Stächele
Bürgermeister, MdL

