

Fertigung: 1
Anlage: 3
Blatt: 1-7

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Langbünd" der Stadt Oberkirch, Ortenaukreis

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet "Langbünd 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
Dorfgebiet (MD)	nach § 5 BauNVO
Mischgebiet (MI)	nach § 6 BauNVO

§ 2

Ausnahmen

1. Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 aufgeführten Anlagen unzulässig.
2. Innerhalb der als "Dorfgebiet" (MD) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 5 Abs. 3 aufgeführten Anlagen nicht zulässig.
3. Innerhalb der als "Dorfgebiet" (MD) ausgewiesenen Flächen ist eine Intensivviehhaltung nicht zulässig, eine Großviehhaltung nur bis zu zwei Stück zulässig.
4. Innerhalb der als "Mischgebiet" (MI) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 aufgeführten Anlagen nicht zulässig.

§ 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 "Allgemeinen Wohngebiet" sind Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.
Im "Dorfgebiet" sind nur Einzelhäuser 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

Die Sockelhöhe darf nicht höher als 0,80 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 von OK Sparren mit der Dachhaut darf betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m
2. Bei Nebengebäuden darf die unter 1. beschriebene Wandhöhe nicht mehr als 3,00 m betragen.

§ 11

Garagen und Stellplätze

1. Vor Einzelgaragen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.
2. Die Höhe von Garagen an der Grundstücksgrenze richtet sich jeweils nach den Bestimmungen der LBO für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.
3. 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 Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
2. Als Dacheindeckung sind nur rot oder rotbraune Tonziegel oder diesem entsprechenden Material zulässig. Nicht zulässig sind Dacheindeckungen mit Blech oder naturfarbenen Wellzementplatten.

§ 13

Dachgauben

1. Dachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung von mind. 40°.
2. Dachgauben sind nur bis zu einem Drittel der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig.

V. Allgemeine Richtlinien

§ 14

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 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.

§ 15

Freiflächengestaltung

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

§ 16

Versorgungsleitungen und Antennen

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

VIII. Besondere Festsetzungen

§ 17

Pflanzgebot

1. Längs der südlichen Plangebietsgrenze sind innerhalb des im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesenen 3,0 m breiten Geländestreifens Anpflanzungen mit einheimischen Sträuchern durchzuführen.
2. Je Grundstück ist mindestens ein mittelgroßer, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Vorgeschlagen werden Vogelbeerbäume, Ahorn in Sorten, Winterlinde, Mehlbeere, Kirschen in Sorten, Obstbäume als Hochstamm. Auf Grundstücken über 400,00 m² sind mindestens zwei mittelgroße einheimische - vorgeschlagen werden Feldahorn, Eiche in Sorten, Kastanie, Ulme in Sorten, Linden in Sorten, Nußbaum - anzupflanzen und zu unterhalten.

3. Im öffentlichen Straßenraum (Blütenstraße) werden in Verbindung mit der Anlage von Längsparkern hochstämmige Bäume gepflanzt.

§ 18

Leitungsrecht

Die mit 1r bezeichnete und im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht (Entwässerungsgraben) zu belasten.

§ 19

Entwässerungsgraben

Die im "Zeichnerischen Teil" als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Entwässerungsmulde dient der Oberflächenentwässerung des Planungsgebietes.

§ 20

Sichtdreiecke

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

§ 21

Bestimmungen des Wasserwirtschaftsamtes Offenburg

1. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe:

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen. Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zug von Baumaßnahmen dürfen nur mit Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind 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.

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

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder An-sammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsver-mögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt.

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

Im Bereich des Planungsgebietes liegen keine Altlasten.

Freiburg, den 21.11.1989
26.01.1990
05.02.1990
20.03.1990
06.06.1990
18.06.1990

Oberkirch, den 19.06.1990

Planungsbüro Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32. 7800 Freiburg



.....
Planer

.....
Bürgermeister
(Stächele)

.....
B