

Landkreis: Ortenaukreis

Stadt: Oberkirch

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan "Langbünd" der Stadt Oberkirch - Ortsteil Stadelhofen -

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG) i. d. F. vom 7.6.1972 (BGBl. I S. 873).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), ber. vom 20.12.1968 (BGBl. 1969 I S. 11).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21, III 213 -1-).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes -Zweite BVBauG- vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 208), geändert durch VO vom 16.3.1965 (Ges.Bl. S. 62) und vom 30.1.1973 (Ges.Bl. S. 19).
5. § 3 Abs. 3 und §§ 7, 9, 16 und 110 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351), geändert durch Gesetz vom 19.6.1973 (Ges.Bl. S. 227).
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges.Bl. S. 129), i. d. F. vom 16.9.1974 (Ges.Bl. S. 373).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

1. Die Art der baulichen Nutzung wird festgelegt durch Eintragung in den Lageplan.
2. Das Baugebiet ist gegliedert in Dorfgebiet und Gewerbegebiet.

§ 2

Beschränkungen

1. Innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen sind auf den Bauplätzen Nr. 4 und 8 nur Gewerbebetriebe zulässig, die auch im Mischgebiet zulässig wären (nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe).
2. Der Bauplatz Nr. 9 ist so zu bebauen, daß die Zufahrt zum Betrieb südlich des Wohngebäudes erfolgt. Die Einrichtung gewerblich genutzter Freiflächen ist nur auf der Südseite gestattet. Dies gilt jedoch nicht für Flächen, die nur als Abstellflächen verwendet werden sollen.

§ 3

Nebenanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch Eintragung im Lageplan.
2. Die als Höchstgrenze angegebene Zahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 5

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

2. Für Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend.
3. Im MD sind die Wohngebäude jeweils auf der westlichen Grundstücksseite anzuordnen. Dies gilt auch für die im Gewerbegebiet gelegenen Bauplätze Nr. 4 und 8.

§ 6

Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt mit geometrischer Genauigkeit im Lageplan.

§ 7

Grenzabstände

1. Die Grenzabstände richten sich nach den Bestimmungen der LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 19.6.1973.

IV. Baugestaltung im MD

§ 8

Sockelhöhe

1. Die Sockelhöhe der Wohngebäude ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf von der vom Stadtbauamt festgelegten Straßenhöhe nicht mehr als 80 cm betragen.

§ 9

Gebäudehöhen

1. Die Höhe zwischen OK Gelände und dem Schnittpunkt von UK Sparren mit der Außenseite der Außenwand darf höchstens betragen an der Stelle, an der das Gelände am höchsten am Gebäude ansteht:

a) bei eingeschossigen Gebäuden	4,00 m
b) bei zweigeschossigen Gebäuden	6,60 m
2. Bei den Nebengebäuden darf die in Ziffer 1 beschriebene Höhe nicht mehr als 6,00 m betragen.
3. Die Höhe von Garagen an der Grundstücksgrenze richtet sich nach den Bestimmungen der LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 19.6.1973.

§ 10

Dacheindeckung

1. Als Dacheindeckung darf nur engobiertes oder eingefärbtes Material verwendet werden.

2. Die Eindeckung mit Blech oder naturfarbigen Wellasbestzementtafeln ist unzulässig.

§ 11

Dachgaupen, Dachaufbauten

1. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach (40 - 48 °) zulässig.

V. Baugestaltung im GE

§ 12

Sockelhöhe

1. § 8 gilt entsprechend.

§ 13

Gebäudehöhen

1. Die Höhe zwischen OK Gelände und dem Schnittpunkt von UK Sparren mit der Außenseite der Außenwand darf höchstens betragen an der Stelle, an der das Gelände am höchsten am Gebäude ansteht;

- | | |
|----------------------------------|--------|
| a) bei eingeschossigen Gebäuden | 3,70 m |
| b) bei zweigeschossigen Gebäuden | 6,60 m |

§ 14

Dacheindeckung

1. § 10 gilt entsprechend.

§ 15

Dachgaupen, Dachaufbauten

1. Dachgaupen und Dachaufbauten sind unzulässig.
2. Abs. 1 gilt nicht für gewerblich genutzte Gebäude, bei denen Dachaufbauten aus betrieblichen Gründen notwendig werden.

VI. Baugestaltung allgemein

§ 16

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. Im Gewerbegebiet können abweichend von Ziffer 2 Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.
4. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

§ 17

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Die natürlichen Geländebeziehungen dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.
2. Die Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze sollen als Vorgärten - Zierflächen - angelegt und unterhalten werden.
3. Vorplätze und Grundstücksausfahrten müssen planiert und straßenmäßig befestigt werden.

§ 18

Versorgungsleitungen und Antennen

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

VII. Besondere Festsetzungen

§ 19

Schallschutz

1. Die Nordseite des Betriebsgebäudes auf dem Bauplatz Nr. 9 muß einschl. Dachfläche in schallgedämmter Bauart ausgeführt werden. Die Schalldämmung muß mind. 20 dB(A) betragen.

§ 20

Sichtdreiecke

1. Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtdreiecke entlang der K 5304 sind von jeder Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen oder Aufschüttungen dürfen das Maß von 80 cm nicht überschreiten.

Oberkirch, den
Der Planer:

16. Sep. 1976



Der Bürgermeister:
Der Bürgermeister
i. V.

i. V.

(Seiler)

1. Beigeordneter

