

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

## zum Bebauungsplan "Neubruch II" der Stadt Oberkirch

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet "Neubruch II" der Stadt Oberkirch Bestandteil des Bebauungsplanes.

### § 1

#### Baugebiet und räumlicher Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt  
"Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO.
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs und der Baugebiete erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

### § 2

#### Ausnahmen

1. Im räumlichen Geltungsbereich sind die in § 4 Abs. 3 Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Ziffer 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke) und Ziffer 6 (Ställe für Kleintierhaltung) zulässig.

### § 3

#### Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind in dem Baugebiet zulässig.

### § 4

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung in der BauNVO und durch Eintragung in die Nutzungsschablone des "Zeichnerischen Teiles" des Bebauungsplans.

§ 5

Bauweise

1. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

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

§ 7

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

1. Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind entsprechend § 13 Abs. 2 LBO als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 8

Gestaltung der Bauten

1. Die maximale Höhe der Gebäude darf vom tiefsten Bezugspunkt (OK Erdgeschoß Fußboden) bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Dachsparren betragen:

bei einem Geschoß 3,50 m.

2. Die Sockelhöhe der Gebäude (OK EG Fußboden) darf das Maß von 0,50 m nicht überschreiten. Bei der vorgegebenen Hanglage gilt dies für die Bergseite.

§ 9

Dacheindeckung

1. Als Dacheindeckung darf nur rot oder rotbraunes Material verwendet werden.

§ 10

Dachgauben und Dacheinschnitte

1. Dachgauben sind nicht zulässig.
2. Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind zulässig. Ihr Maß darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

§ 11

Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

1. Für die Anzahl der Garagen und Stellplätze gelten die Richtlinien des Garagenerlasses in der jeweils geltenden Fassung, bei Einfamilienwohnhäusern mit nur einer Wohneinheit sind jedoch mindestens 2 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen.
2. Vor den Garagen ist eine Aufstellfläche von mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Dies gilt nicht für Garagen, die von Wohnwegen aus erschlossen sind.
3. Die Garagen sollen möglichst nahe der Erschließungsanlage angeordnet werden. Die Erstellung von Garagen im hinteren Grundstücksteil ist nicht zulässig.

§ 12

Nebengebäude

1. Die nach § 3 zulässigen Nebenanlagen müssen sich in ihrer Größe dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen.
2. Nebengebäude sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3. Nebengebäude müssen eingeschossig mit einer maximalen Höhe von 3,00 m, gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Dachsparren, errichtet werden.

§ 13

Einfriedigungen

1. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen als Einfriedigungen nur Sockel mit einer Höhe von 30 cm mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 80 cm verwendet werden.

2. Abs. 1 gilt nicht für Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, die als Sichtschutz dienen sollen. Diese Einfriedigungen dürfen 1,80 m nicht unterschreiten und 2,00 m nicht überschreiten.
3. Mit den in Abs. 2 genannten Einfriedigungen ist von der Straßengrenze ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Der Grundstücksstreifen zwischen Einfriedigung und Straßengrenze ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
4. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen oder Hecken bis zu 1,50 m zulässig.
5. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.
6. Die als Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern gekennzeichneten Gebietsteile sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Den jeweiligen Baugesuchen ist ein entsprechender Bepflanzungsplan beizufügen.

§ 14

Grundstücksgestaltung, Vorgärten und Vorplätze

1. In den Fällen, in denen die private Restfläche zwischen Baukörper und öffentl. Wohnweg weniger als 3,50 m beträgt, muß diese Restfläche im Zusammenhang mit dem öffentlichen Bereich gestaltet werden. Dabei sind jedoch Markierungen und Bepflanzungen zulässig. Der Bodenbelag dieser Restflächen ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen
2. Die natürlichen Geländebeziehungen dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.
3. Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der Nachbargrundstücke dürfen nur mit Zustimmung der zuständigen Baurechtsbehörde vorgenommen werden.
4. Böschungen und Stützmauern bedürfen unabhängig von ihrer Höhe der baurechtlichen Genehmigung. Für die Beurteilung der Zulässigkeit ist ein Geländeschnitt vorzulegen.

§ 15

Versorgungsleitungen

1. Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Baugebietes einschließlich Strom und Telefon sind unterirdisch zu verlegen.

§ 16

Sichtflächen

1. Die Sichtflächen sind von jeglicher Art von Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten



Oberkirch, den .07.07.1986.

.....  
(Stächele, Bürgermeister)