

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Obere Höhe II"
der Stadt Oberkirch (Ortenaukreis)

Fertigung:.....1.....
Anlage:.....2.....
Blatt:.....1-9.....

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet (Mi) nach § 6 BauNVO

1.1.1 Innerhalb der als Mischgebiet (Mi) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 und Abs. 3 aufgeführten Anlagen unzulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 aufgeführten Anlagen unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ) wird für die Nutzungszonen 1 - 7 durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

2.2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die max. zulässige Sockelhöhe der Gebäude im Bereich der Nutzungszonen 1 – 7 gemessen ab OK Straße bzw. Gehweg bis OK EG Rohfußboden darf max. 0.50 m betragen (zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält).

2.2.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude im Bereich der Nutzungszonen 1 - 7 gemessen ab OK EG Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut darf betragen

im Mischgebiet (MI) - Nutzungszone 1

7,25 m

im Allgemeinen Wohngebiet (WA) - Nutzungszone 2

4,00 m

im Allgemeinen Wohngebiet (WA) – Nutzungszone 3, 4, 5 und 6

6,25 m

im Allgemeinen Wohngebiet (WA) - Nutzungszone 7

9,25 m

(zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält)

2.2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude im Bereich der Nutzungszone 1 - 7 gemessen ab OK EG Rohfußboden bis OK First darf betragen

im Mischgebiet (MI) - Nutzungszone 1

12,50 m

im Allgemeinen Wohngebiet (WA) - Nutzungszone 2

10,00 m

im Allgemeinen Wohngebiet (WA) – Nutzungszone 3, 4, 5 und 6

11,25 m

im Allgemeinen Wohngebiet (WA) - Nutzungszone 7

12,50 m

(zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält)

2.3 Gebäudetiefe

Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der Nutzungszone 2 - 7 wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Im Bereich der Nutzungszone 1 - 7 wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

In den Nutzungszone 1, 2 und 7 sind nur Einzelhäuser zulässig.

In der Nutzungszone 3 und 4 sind nur Doppelhäuser zulässig.

In den Nutzungszone 5 und 6 sind nur Hausgruppen zulässig.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)



- 4.1 Im Bereich der Nutzungszonen 3 und 5 entlang der Straße "In der Blumenau" sowie der Planstraße 2 müssen die Garagen oder Carports (nach hinten geschlossen) als schließende Zwischenbaukörper zwischen Wohngebäude und seitlicher Grundstücksgrenze gemäß der Festsetzung im "Zeichnerischen Teil" errichtet werden.
- 4.2 Im Bereich der Nutzungszone 6 sind die Garagen und Carports jeweils vor dem Gebäude innerhalb der dafür im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Flächen errichtet worden.
- 4.3 Soweit nicht im "Zeichnerischen Teil" extra festgesetzt, sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig. Dafür darf die Hinterkante Garage die Hinterkante Baufenster nicht überschreiten.
- 4.4 Im Bereich der Nutzungszonen 1 - 7 ist sowohl bei paralleler Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche, bei senkrechter Anordnung ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.
- 4.5 Südlich der Briandstraße sind die Carports und Stellplätze gemäß Bestand festgesetzt.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für freistehende Einzelhäuser mit 3 Wohnungen pro Gebäude, für Doppelhäuser und Hausgruppen mit max. 2 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Auf den öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte, heimische Bäume gemäß der Festsetzung Nr. 7.1 anzupflanzen. Als Unterpflanzung sind Gehölzgruppen aus niedrigen, standortgerechten Sträuchern gemäß der Artenliste im Anhang anzulegen. Auf die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen ist ein extensives Gras-/Kräutergemisch einzusäen. Die Flächen sind zu erhalten und entsprechend zu pflegen.
- 6.2 Die als Bolz-/Spielplatz ausgewiesenen Grünflächen sind zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Baumpflanzungen

Entlang der inneren Erschließung und im Bereich der Stellplätze sind die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Bäume (StU 14/16; 4xv) gemäß Artenliste im Anhang anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

7.2 Innere Durchgrünung

Je 400 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, großer Laubbaum oder Obstbaum entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten.

Bei Grundstücken unter 250 m² ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder alternativ 2 Sträucher gemäß Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Auf den Grundstücken vorhandene bzw. im "Zeichnerischen Teil" festgesetzte Bäume im Straßenraum können angerechnet werden.

8 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8.1 Erhalt von Gehölzen

Die im "Zeichnerischen Teil" entsprechend dargestellten Einzelbäume und Sträucher sind zu erhalten. Bei Verlust sind standortgerechte, heimische Arten gemäß der Artenliste nachzupflanzen.

9 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

9.1 Sichtflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder der zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichthinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Bäume (Hochstämme), Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

10 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

- 10.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.
- 10.2 Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

11 Festsetzungen von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 11.1 Bezüglich des Verkehrslärms der Renchener Straße (L 89), der Ringelbacher Straße (L 86a) und der Straßburger Straße sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Hierzu gehören schützenswerte Nutzungen, Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräumen. Durch eine entsprechende Grundrißkonzeption bzw. durch eine entsprechende Ausführung der Außenbauteile (z.B. Verhältnis Öffnungs- zu Wandflächen) kann ebenfalls der erforderliche Schallschutz erreicht werden. Bei der Planung von Aufenthaltsräumen und in Wohnungen und Büroräumen ist die DIN 4109 (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) zu beachten.

Abstand zum Fahrbahnrand L 89	maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegel- bereich	Luftschall- dämmwert 1	Luftschall- dämmwert 2
s. Eintrag im "Zeichn. Teil"	71 - 75 dB(A)	V	45 dB	40 dB
	66 - 70 dB(A)	IV	40 dB	35 dB
	61 - 65 dB(A)	III	35 dB	30 dB
	56 - 60 dB(A)	II	30 dB	30 dB

Luftschalldämmwert 1: von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä.

Luftschalldämmwert 2: von Außenbauteilen von Büroräumen und ähnlichem

Auf der von den Lärmquellen (L 89, L 86a und Straßburger Straße) abgewandten Gebäudeseiten kann ein Lärmpegelbereich niedriger als der in der obigen Tabelle für die entsprechende Fläche dargestellte Lärmpegelbereich herangezogen werden.

Die Lärmpegelbereiche sind im "Zeichnerischen Teil" entsprechend gekennzeichnet.

- 11.2 Die gutachterliche Stellungnahme Nr. 3034/216 vom 22.11.01 des Ing.-Büros Rink ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 12.1 Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze ist innerhalb der privaten Grünflächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gr/fr/lr1 (Wasserversorgung und Strom) zugunsten der Stadtwerke Oberkirch ausgewiesen.
- 12.2 Südlich der Briandstraße ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gr/fr/lr2 (Strom) zugunsten der Stadtwerke Oberkirch ausgewiesen. Es verläuft nach Süden bis zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gr/fr/lr1.

Anhang zu den Festsetzungen:

Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Große Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Fagus sylvatica	- Rotbuche*
Juglans regia	- Walnuß
Populus tremula	- Zitterpappel
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde

Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Castanea sativa	- Eßkastanie
Prunus padus	- Traubenkirsche

Heimische Sträucher:

Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	- Liguster*
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche*
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Salix spec.	- Weiden-Arten
Sambucus nigra	- Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder*
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa gallica	- Essigrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle

Die mit * gekennzeichneten Sträucher / Bäume sind giftig.

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humus lupulus	- Hopfen
Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Polygonum aubertii	- Schlingenknöterich
Vitis vinifera	- Wein
	- Ungefüllte Kletterrosen

Die nachfolgenden Listen der heimischen Stauden sowie der empfehlenswerten Obstgehölze sollen als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Heimische Stauden

Ajuga reptans	- Kriechender Günsel
Geranium-Arten	- Storchschnabel
Hedera helix	- Efeu
Nepeta-Arten	- Katzenminze
Vinca minor	- Immergrün
	- Grasarten
	- Kräuterarten

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

Birnensorten wie:

Pastorenbirne sowie Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

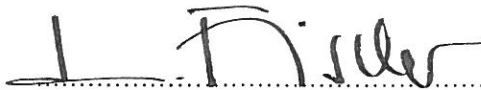
Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Freiburg, den 02.04.2002

Oberkirch, den 23. JULI 2002

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ fischer.freiburg@t-online.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

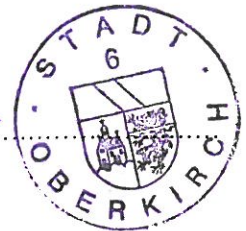


Planer

 135Pla01.doc



Braun, Bürgermeister



Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Obere Höhe II"
der Stadt Oberkirch (Ortenaukreis)

Fertigung: 1.....
Anlage: 3.....
Blatt: 1-3.....

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**§ 74 LBO**

1 Dachgestaltung für den Bereich der Nutzungszonen 1 - 7

- 1.1 Es sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Im Bereich der Nutzungszone 1 sind auch Flachdächer zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- 1.3 Garagen mit Flachdach sind unzulässig. Die Dachneigung bei Garagen muß mind. 18° betragen. Carports mit Flachdach sind zulässig.
- 1.4 Bei Wohngebäuden sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Dachsteine in rot bis rotbraunen Farbtönen zulässig.
Bei Garagen sollte die Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entsprechen.
- 1.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, insbesondere Dachgauben und ähnliche Aufbauten sind zulässig, wenn durch sie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
- 1.6 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreieckgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.
Die Mindestdachneigung für Schleppegauben beträgt 15°; der Dachansatz muß mind. 0,50m, unter dem Hauptfirst liegen.
Giebelständige- und Dreieckgauben müssen mind. dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 1.7 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.
- 1.8 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,40 m am Ortgang herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 , sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2 Stellplatzverpflichtung

2.1 Im Planungsgebiet sind in Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO erforderlich bei Wohnungen

bis 60 m ²	1,0 Stellplätze / Garage
bis 90 m ²	1,5 Stellplätze / Garagen
über 90 m ²	2,0 Stellplätze / Garagen

2.2 Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

3.2 Gestaltung befestigter Flächen

3.2.1 Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf ein Minimum zu beschränken.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang mit einer Breite von 1,50 m. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

4 Regenwassernutzung

4.1 Das Dachflächenwasser kann in Zisternen zur Bewässerung oder als Brauchwasser gespeichert werden. Bei der Nutzung als Brauchwasser ist auf eine strikte Trennung zwischen Trinkwasser und Brauchwasser zu achten.

4.2 Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze und Terrassen) von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist, kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht) wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können. Sämtliche Entwässerungsanlagen sind vom Tiefbauamt der Stadt Oberkirch abzunehmen.

5 Einfriedigungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

- 5.1 Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur offene Einfriedigungen mit Sockel bis 0,30 m Höhe über der vom Stadtbauamt festgelegten Straßenoberkante und mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 0.80 m verwendet werden.
- 5.2 Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 zulässig.
- 5.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

Freiburg, den 02.04.2002

Oberkirch, den 23. JULI 2002

PLANUNGSBÜRO FISCHER



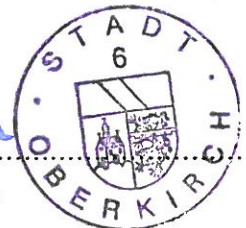
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
 Tel. 0761/70342-0 ▪ fischer.freiburg@t-online.de
 Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

L. Fischer

Planer

Braun

Braun, Bürgermeister



135Ört01.doc