

Satzung

der Gemeinde Z u s e n h o f e n über den Bebauungsplan
im Gewinn Sommerfeld.

Auf Grund der §§ 1,2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBl.I S.341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für
Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges.Bl.S.129) ^{und § 111 der Landesbauordnung vom 6.4.1964 (GBl.S.151)} hat der Gemeinde-
rat am 5.9.1964.... den Bebauungsplan für das Gewinn Sommerfeld
als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus
der Festsetzung im Gestaltungsplan und dem Straßen- und Baulinien-
plan.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1.) Straßen - und Baulinienplan
- 2.) Gestaltungsplan
- 3.) Straßenlängsschnitt
- 4.) Straßenquerschnitt
- 5.) Bebauungsvorschriften.

Als Anlagen sind beigelegt:

- a) Übersichtsplan M.=1:25 000
- b) Begründung
- c) Grundstückseigentümerverzeichnis
- d) Gemeinderatsbeschuß.

§ 3

Inkrafttreten.

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Zusenhofen, den 14.12.....1964


Der Bürgermeister.

B e g r ü n d u n g

zum Teilbebauungsplan in der Gemeinde Z u s e n h o f e n
im Gewinn Sommerfeld.

I. Allgemeines.

Die Gemeinde Zusenhofen beschloß, auf Grund einer Bauvoranfrage zur Erstellung eines Wohnhauses und einer Schmiedewerkstatt für dieses Gebiet einen Teilbebauungsplan aufzustellen. Der wesentliche Vorteil liegt darin, daß die Straße, die Wasser - und Stromversorgung bereits vorhanden ist und bei Ausbau des Kanalisationsnetzes in dieser Straße der Verbindungssammler von Nußbach nach Zusenhofen verläuft. Die Ortsverbindungsstraße muß in diesem Bereich nach dem Straßen - und Baulinienplan ausgebaut werden.

II. Art des Baugebietes und der Bauweise.

Das Baugebiet liegt fast eben.

Die Häuser wurden so eingeplant, daß eine Erweiterung als Baugebiet ausgeschlossen ist.

Der Abstand der Hauptgebäude beträgt mindestens 10,00 m. Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung vorgesehen.

Als Bautyp wurden einerseits der Straße 1-geschossige Gebäude mit einem Kniestock von 80 cm und einer Dachneigung von 48 - 50°, auf der anderen Straßenseite 2-geschossige Gebäude, ohne Kniestock mit einer Dachneigung von 20 - 22° gewählt.

Diese Bautypen wurden dem Bedürfnis, sowie der vorhandenen Bauweise angepaßt.

III. Kosten.

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen Maßnahmen entstehen, betragen voraussichtlich

40 000,-- DM.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen.

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung für unbebaute Grundstücke bilden.

Zusehofen, den **25.7.** 1964

Oberkirch, den 20.7.1964


Der Bürgermeister.

Wilfried Wörner
Ingenieurbüro
f. Bauwesen u. Wasserwirtschaft
7602 Oberkirch
Hauptstraße 65, Tel. 768
Der Planfertiger.

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde **Z u s e n h o f e n** in
Gewann Sommerfeld.

A. Rechtsgrundlagen:

- 1.) §§ 1, 2, 8 u. 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BBBl. IS. 341)
- 2.) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962. (BGBl. S. 429) (BauNVO)
- 3.) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27.6.1961. (Ges. Bl. S. 208)
- 4.) §§ 3, 14 (1), 15 u. 111 (1 u. 5) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (GBl. S. 151)

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung.

§ 1

Baugebiet.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO. (WA)

§ 2

Ausnahmen.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsteilen, zugelassen werden.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan.

Festsetzungen nach § 4 der BauNVO erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- u. Versorgungsanlagen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung.

§ 5

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl ^{der Geschosseflächenzahl} und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung.

1. Die Festsetzungen der Grundflächenzahl ^{der Geschosseflächenzahl} und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 nicht zugelassen werden.

III. Bauweise u. überbaubare Grundstücksfläche.

§ 7

Bauweise.

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser, wie im Gestaltungsplan eingezeichnet, gestattet.
3. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche.

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand.

1. Der seitl. Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mind. 4,00 m betragen.

IV. Baugestaltung.

§ 10

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 12,00 m betragen.

2. Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe bei den eingeschossigen Gebäuden 4,50 m und bei den zweigeschossigen Gebäuden 7,50 m betragen.
3. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
4. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
5. Die Dachneigung muß bei den eingeschossigen Gebäuden $48 - 50^\circ$ betragen, mit einem Kniestock von 80 cm und bei den zweigeschossigen Gebäuden $20 - 22^\circ$ betragen, ohne Kniestock. Die Sockelhöhe beträgt bei beiden Gebäudearten 0,60 m
6. Der Kniestock von 80 cm ist gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswände mit der Unterseite der Sparren.
7. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
8. Bei den Gebäuden mit flach geneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelräumen an den Giebelfenstern gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
9. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei den Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Fall darf die Gesamtlänge der Gaupen mehr als ein Drittel der Gesamtlänge der Gebäude betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, in Rohbau gemessen zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Aufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Gaupen müssen mind. 2 - 3 Ziegelreihen noch durchlaufen, die Seitenwangen sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.
10. Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

§ 11

Nebengebäude und Garagen.

1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
2. Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zusammenzufassen.
3. Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
4. Nebengebäude dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Dachdeckung sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
5. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelkörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze. (Reichsgaragenordnung)

§ 12

Verputz und Anstrich der Gebäude.

1. Die Außenseiten der Haupt - und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen usw.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.
2. Die Baupolizeibehörde kann Farb - und Putzproben am Bau verlangen.
3. Bei Haupt - und Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 13

Einfriedigungen.

1. Die Einfriedigung der Grundstücke an der öffentlichen Straße sind einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind: Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern,

oder Quadratisches Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkelleisen mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. An Straßenmündungen darf die Einfriedigung nicht höher als 0,80 m sein

2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 14

Grundstücksgestaltung und Vorgärten.

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, das die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude nach Möglichkeit als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Arten zu verwenden. Die vorhandenen Bäume sind möglichst, soweit sie den Baukörper nicht behindern, zu erhalten.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 15

Entwässerung.

1. Da in diesem Bereich noch keine Ortskanalisation vorhanden ist, sind Hauskläranlagen zu erstellen, die mit 1 000 l/pro Einwohner zu dimensionieren sind. Die Oberflächenwasser müssen dem vorbeifließenden Vorfluter zugeführt werden.
2. Nach Fertigstellung der Ortskanalisation sind die bereits vorhand. Anlagen direkt an das Kanalnetz anzuschließen.
3. Die für die Hauskläranlagen erforderliche Wasserrechtliche Genehmigung bleibt unberührt.

§ 16

Planvorlage.

Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingaben kann die Baupolizeibehörde erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 17

Zusätzliche Genehmigungsfrist.

Die in § 423 Abs. 2 Buchstabe g und k der LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

§ 18

Ausnahmen und Befreiungen.

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieses Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

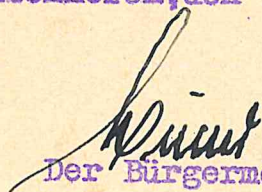
~~§ 19~~

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen.

~~Die Festsetzungen der Polizeiverordnung des Landratsamtes Offenburg über Bebauungsvorschriften von sind gemäß § 9 Abs. 2 und 4 BBauG und § 1 der "DVO der Landesregierung zum Bundesbaugesetz vom 27.6.1961 nachrichtlich in diese Bebauungsvorschrift übernommen.~~

5. September 1964

Zusenhofen, den ~~25.7.~~ 1964


Der Bürgermeister.

Landkreis: Ortenau
Stadt: Oberkirch
Ortsteil: Zusenhofen

Satzung

über die Erweiterung des Bebauungsplanes

"Sommerfeld"

in Oberkirch-Zusenhofen

Der Gemeinderat der Stadt Oberkirch hat am 22.07.1996 die Erweiterung des Bebauungsplanes "Sommerfeld" in Oberkirch-Zusenhofen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel I Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
2. Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.1984 (GBl. S. 675), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.12.1991 (BGBl. I S. 860).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus

- | | | |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| 1. Dem "Zeichnerischen Teil" | Maßstab 1:1000 | vom 15.08.1995 |
| 2. Den schriftlichen Festsetzungen | | vom 22.07.1996 |

Der Satzung beigefügt sind:

- | | | |
|-----------------------|--|----------------|
| 1. Die Begründung | | vom 22.07.1996 |
| 2. Der Übersichtsplan | | vom 15.08.1995 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO ergangenen Vorschriften dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Oberkirch, 23.07.1996
Ausgefertigt:

(Stächele)

Bürgermeister, MdL



Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Sommerfeld", Erweiterung in Oberkirch-Zusenhofen

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet "Sommerfeld", Erweiterung in Oberkirch-Zusenhofen, 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 in der Fassung vom 18.08.1995.

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I. Abgrenzung und Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

1. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch Einzeichnung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.
2. Der räumliche Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes gliedert sich in folgendes Gebiet:

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

§ 2

Ausnahmen

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO 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.
3. Anlagen für Kleintierhaltung sind zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die 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 Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

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

§ 7

Nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke

1. Nicht bebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten. Auf § 8 der Bebauungsvorschriften wird verwiesen.
2. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

IV. Besondere Festsetzungen

§ 8

Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

1. Die Erstellung oberirdischer Garagen sowie die Herstellung von Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksteil ist unzulässig.

2. Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, die Stellplätze selbst sowie Fußwege und Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wasser-gebundene Decke oder wasserdurchlässige Pflasterbeläge) zu befestigen. Auf § 10 Ziff. 1.2 der Bebauungsvorschriften wird verwiesen.
3. Abs. 2 gilt nicht, wenn die Garagenzufahrt als Rampe herzustellen ist.

§ 9

Pflanzgebot

Entlang des Grundstückes Lgb.-Nr. 3240 ist eine Hainbuchhecke zu pflanzen, die geschnitten mindestens 1 m breit und 3 m hoch sein muß. Das Geländeniveau des Pflanzstreifens darf gegenüber dem ursprünglichen Zustand nicht verändert werden.

§ 10

Bestimmungen des Landratsamtes Ortenaukreis

- Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg -

1. Grundwasserschutz

1.1 Bauen im Grundwasser

Dem Bauen in Grundwasser kann nur in Ausnahmefällen und mit entsprechender Begründung zugestimmt werden.

Wird in einem solchen Ausnahmefall dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes zugestimmt, so ist diese Zustimmung mit Bedingungen verbunden, die negativen Einflüsse auf ein Minimum zu begrenzen (Fundamentoberkante über dem Mittleren Grundwasserstand, wasserdichte Ausführung, Auftriebssicherung).

Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so können noch zusätzliche Bedingungen erforderlich sein (z.B. Einbau von Kiespackungen). In jedem Fall bedarf eine solche Baumaßnahme der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

Mit den Unterlagen (Bauvorlagen) im Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO oder mit den Bauvorlagen zum Baugesuch nach § 52 LBO ist das Ergebnis einer Baugrunduntersuchung (Gutachten) vorzulegen, mit der die Mächtigkeit der über dem Grundwasser führenden Schichten vorhandenen Deckschicht sowie die Tragfähigkeit des Baugrundes nachzuweisen ist. Bei der Herstellung der Baugrube ist darauf zu achten, daß die über dem Grundwasser vorhandenen Deckschichten nicht durchbrochen werden und eine Mächtigkeit von 0,50 m behalten.

1.2 Sicherung der Grundwasserneubildung

Im Hinblick auf die Belange der GW-Neubildung und des HW-Schutzes ist die Versiegelung der Bodenfläche zu minimieren.

1.3 Auftriebssicherheit bei unterirdischen Tankanlagen

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen. Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWs) sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF).

2. Bodenschutz und Altlasten

2.1 Altlasten

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, etc.) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die 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 der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2.2 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 Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max 5 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei Lagerungszeiten vor mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

Bei 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.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

B) Örtliche Bauvorschriften

§ 11

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe soll das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Gemessen wird von Oberkante Straßenachse bis Oberkante Rohfußboden in der Mitte der Straßenseite des Gebäudes, von der aus die Zufahrt erfolgen soll.

§ 12

Gebäudehöhen

1. Die maximal zulässige Wandhöhe der Gebäude gemessen von OK Rohboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der UK Dachsparren darf betragen
bei 1-geschossigen Gebäuden 4,00 m
2. Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude gemessen von OK Erdgeschoß Rohfußboden darf betragen
bei 1-geschossigen Gebäuden 10,00 m
3. Bei Nebenanlagen darf die unter 1. beschriebene Wandhöhe nicht mehr als 3 m betragen.

§ 13

Stellplatzverpflichtung

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

§ 14

Garagen und Stellplätze

1. Garagen sind unter Einhaltung eines Stauraumes von 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.

§ 15

Dachgestaltung

1. Die Hauptfirstrichtung ist im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzt.
2. Die Dachneigungen sind durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
3. Als Dacheindeckung sind nur rote oder rotbraune Tonziegel oder mit diesem entsprechenden Material zulässig. Nicht zulässig sind Dacheindeckungen mit Blech oder naturfarbenen Wellzementplatten.

§ 16

Dachgauben

1. Dachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung von mind. 35°.
2. Dachgauben sind nur bis zu 1/3 der dazugehörenden Wandfläche zulässig.
3. Dachgauben dürfen vom Ortgang aus gemessen erst in einer Entfernung von mind. 2 m beginnen.

§ 1

Einfriedigungen

1. Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur offene Einfriedigungen mit Sockel bis 0,30 m Höhe, einschl. Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 0,80, gemessen von der Oberkante der anstoßenden Verkehrsfläche, 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.

Oberkirch, 22.07.1996

Ausgefertigt:

(Stächele)

Bürgermeister, MdL



Begründung

zum Bebauungsplan "Sommerfeld", Erweiterung in Oberkirch-Zusenhofen

Das Landratsamt Ortenaukreis hat den Bebauungsplan für das Gebiet "Sommerfeld" mit Datum vom 30.08.1965 genehmigt. Da der Eigentümer des Grundstückes Lgb.-Nr. 3209 Interesse an der Bebauung des Grundstückes hat, beschloß der Gemeinderat der Stadt Oberkirch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sommerfeld", Erweiterung.

Diese Erweiterungsfläche ist im bereits genehmigten Flächennutzungsplan als "M-Fläche" ausgewiesen.

Diese Erweiterung umfaßt die Grundstücke Lgb.-Nr. 3205, 3204 und ein Teil von 3209. Auf diesen Grundstücken wird eine Baufläche ausgewiesen.

Bei der Erarbeitung dieser Erweiterung wurde zum Außenbereich hin, also zum Grundstück Lgb.-Nr. 3240 ein Pflanzstreifen ausgewiesen. Die Ausweisung dieses Pflanzstreifens ist als Ausgleich im Sinne von § 8 a Bundesnaturschutzgesetz für den Verlust und die Versiegelung von landwirtschaftlichen Nutzflächen anzusehen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gewährleistet. Die Wasserversorgung erfolgt über die örtliche Wasserversorgung Zusenhofen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Baugebiet liegt im Bereich des Hochgestades der Rench. Aus dem bisher festgestellten Flurabstand (Grundwasserabstand) besteht keine Gefahr, daß bei einer Unterkellerung die geplanten Gebäude in das Grundwasser einschneiden.

Oberkirch, 22.07.1996

Ausgefertigt:

(Stächele)

Bürgermeister, MdL



Zugehörig zur Satzung vom

23. Juli 96

Offenburg, den 20. AUG. 1996
Landratsamt Ortenaukreis



Nirchel