

Fertigung: 1
Anlage: 3
Blatt: 1-9

Schriftliche Festsetzungen

B-Plan "Stadtgartenstraße - Nordring"

der Stadt Oberkirch (Ortenaukreis)

als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA

(§ 4 BauNVO)

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

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die Nutzungszonen 1 und 2 durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhe

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

2.2.1 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude darf

- in den Nutzungszonen 1 und 2 max. 11,50 m

betragen (gemessen von OK Bezugspunkt (s. Festsetzung im "Zeichn. Teil").



2.3 Gebäudetiefe, Gebäudelänge

- 2.3.1 Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der Nutzungszonen 1 und 2 ist das Attikageschoss an 3 Gebäudeseiten um mind. 1,40 m gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse zurückgesetzt anzuordnen.

3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

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

- 3.1 Im Bereich der Nutzungszonen 1 + 2 wird die "abweichende Bauweise" (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Danach wird die offene Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass im Bereich des Garagenbauwerks eine Bebauung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig ist.

Die Baugrenzen dürfen durch Vorbauten und Balkone in einer Tiefe von max. 1,50 m überschritten werden.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in der Nutzungszone 1 mit max. 11 Wohnungen pro Wohngebäude sowie für Wohngebäude in der Nutzungszone 2 mit max. 7 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

5.1 Straßenbepflanzungen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der geplanten Stellplätze an der Stadtgartenstraße sowie entlang des Nordrings und nördlich des öffentlichen Parkplatzes sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten (10 St.) Laubbäume (StU 12/14; 3xv) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten. Die Baumscheiben/-gruben sind ausreichend zu dimensionieren und mit einheimischen Bodendeckern zu bepflanzen oder als Wiese anzusäen.

5.2 Begrünung des Garagenbauwerks

Das Garagenbauwerk ist extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen. Der Einbau von Wegen zur Pflege ist zulässig.



6 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

- 6.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.
- 6.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

7 Mit Gehrecht zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Gemäß Eintrag im "Zeichn. Teil" ist ein Gehrecht mit einer Breite von 1,50 m entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze des Flst.Nr. 168 vom Gehweg Stadtgartenstraße bis zum öffentlichen Parkplatz (Flst.Nr. 165) am Nordring zugunsten der Allgemeinheit/Stadt Oberkirch festgesetzt.



8 Anhang zu den Festsetzungen:

Artenliste

Die nachfolgenden Baumarten sowie Bäume vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Sie wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Stadt Oberkirch entnommen.

Herkunftsgebiet (6): Oberrheingraben

Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

Große Bäume:

SAh	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
SEr	Alnus glutinosa *	(Schwarz-Erle)
Bi	Betula pendula *	(Hänge-Birke)
Ka	Castanea sativa	(Edelkastanie)
Bu	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
Es	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche)
VKi	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
TEi	Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
SEi	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
SLi	Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

FAh	Acer campestre	(Maßholder, Feld-Ahorn)
Hb	Carpinus betulus	(Hainbuche)
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
ZP	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)

Sträucher:

Hri	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
Pf	Euonymus europaeus	(Gewöhl. Pfaffenhütchen)
Lig	Ligustrum vulgare	(Gewöhl. Liguster)
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
HRO	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
PW	Salix purpurea	(Purpur-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

* allergene Pflanzen



Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Ontario, Ulmer Polizeiapfel, Boskoop, Neunerschläferapfel

Birnensorten wie:

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

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didi-kirsche, Dollenseppler

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung für den Bereich der Nutzungszonen 1 und 2

- 1.1 Es sind Flachdächer zulässig.
- 1.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 1.3 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

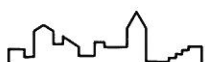
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Gestaltung befestigter Flächen

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.

3 Stellplatzverpflichtung

- 3.1 Im Planungsgebiet sind in Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO erforderlich bei Wohnungen
 - bis 60 m² 1,0 Stellplätze / Garage
 - bis 90 m² 1,5 Stellplätze / Garagen
 - über 90 m² 2,0 Stellplätze / Garagen
- 3.2 Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück bzw. auf der privaten Stellplatzfläche an der Stadtgartenstraße bzw. Nordring nachzuweisen.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

Der B-Plan "Stadtgartenstraße/Nordring", Stadt Oberkirch greift mit dem projektierten Garagenbauwerk in die Struktur der spätmittelalterlichen Stadtmauer ein, die in der Frühneuzeit nochmals ausgebaut worden ist. Die Wehranlage ist durch historische Pläne, Parzellenstruktur und durch deutlich vor Ort zu erkennende Höhenunterschiede im Terrain zu erkennen. Die Baumaßnahme greift darüber hinaus auch in das im Mittelalter bebaute Areal innerhalb der Stadtmauer ein. Stadtgebiet und Wehranlage sind als Kulturdenkmale nach § 2 anzusprechen.

Die zu erwartenden archäologischen Kulturdenkmale sind im B-Plan zu kennzeichnen. Sie sind möglichst unbeschadet zu erhalten. Wenn im fraglichen Bereich Bodeneingriffe geplant sind, ist die Planung frühzeitig mit Ref. 26 abzustimmen.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) schriftlich zu unterrichten.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Auf welche Weise (zahnloser Böschungslöffel oder Planierdrape) und auf welche Tiefe der Oberbodenabtrag erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirma) notwendig. Sollten bei den Kontrollbegehungen oder bei der Durchführung der Arbeiten Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. Falls bei Sondagen Befunde zutage treten, muss im Vorfeld der Maßnahme eine Grabung unter anteiliger Kostenbeteiligung des Vorhabensträgers durchgeführt werden. Hierzu empfiehlt sich der Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 zu melden. Das Ref. 26 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.

2 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 Altlasten

2.1.1 Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten/Altstandorte vor.

2.1.2 Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das zuständige Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - 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 zudem der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

3 Hinweis der Stadt Oberkirch

3.1 Erhalt von Bäumen

Die vorhandene Linde auf dem Grundstück des Kindergartens ist zu erhalten. Bei den Baumaßnahmen ist für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Bei Ausfall ist gemäß Aussage des städtebaulichen Vertrags Ersatz zu leisten. Da dieser Baum außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans liegt, kann die Verpflichtung zum Erhalt des Baums nicht im B-Plan festgesetzt werden.

Daher wird der Erhalt und ein ggf. erforderlicher Ersatz bei Ausfall im städtebaulichen Vertrag zur Erschließung des Baugebietes festgesetzt.

4 Hinweis der SÜWAG / Stadtwerke Oberkirch

4.1 Kabeltrasse

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzung von Bäumen ist demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1,00 m Tiefe erforderlich.

4.2 Stromversorgung

Durch das Planungsgebiet verläuft ein NS-Kabel, das aus netztechnischen Gründen zwingend erhalten werden muss, aber umverlegt werden kann.



5 Hinweis der Deutschen Telekom

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; s. insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Freiburg, den 02.07.2012 LIF-ta
 12.07.2012
 16.07.2012
 08.11.2012
 20.11.2012
 22.01.2013
 25.02.2013

Oberkirch, den 05. März 2013

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

[Handwritten signature]

Planer

144Sch10.doc



[Handwritten signature]

Braun, Oberbürgermeister