

Schriftliche Festsetzungen

Bebauungsplans "Talmatt III"

der Stadt Oberkirch , OT Tiergarten (Ortenaukreis)

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Fertigung: 1
Anlage: 3
Blatt: 1 - 11

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 aufgeführten Anlagen unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die Nutzungszonen 1 und 2 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 Erdgeschossfußbodenhöhe wird für alle Gebäude in den Nutzungszonen 1 und 2 für jedes Grundstück separat in m ü.NN festgesetzt. Die EFH-Höhen sind als max. Höhen im "Zeichn. Teil" eingetragen und sind auch den Schnitten, die Bestandteil des B-Planes sind, zu entnehmen.

2.2.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude in den Nutzungszonen 1 und 2 darf 6,00 m betragen (gemessen von OK EG Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut).

2.2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude in den Nutzungszonen 1 und 2 darf 10,00 m betragen, gemessen ab OK EG Rohfußboden bis OK First.

2.3 Gebäudetiefe

Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der Nutzungszonen 1 und 2 wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinkelig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

3 Bauweise

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

3.1 Im Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

In der Nutzungszone 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

In der Nutzungszone 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen zulässig. Dafür darf die Hinterkante Garage die Hinterkante Baufläche nicht überschreiten.

4.2 Im Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 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.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Gewässerschutzstreifen

Der als "öffentliche Grünfläche" ausgewiesene Bereich entlang dem Dorfbach dient dem "Gewässerschutz". Der Gewässerschutzstreifen ist entsprechend Pkt. 8.3 anzulegen und zu unterhalten. Die zur Gewässerunterhaltung erforderliche Erschließung ist zu gewährleisten.

6.2 Verkehrsgrün

Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" ausgewiesenen Flächen sind entsprechend Pkt. 8.1 anzulegen und zu unterhalten.

7 Wasserfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 7.1 Der Dorfbach ist zu erhalten und zu pflegen. Die Festsetzungen Pkt. 6.1 zum Gewässerschutzstreifen sind zu berücksichtigen.

8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Straßenbepflanzungen

Innerhalb öffentlicher Verkehrs-/Verkehrsgrünflächen sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume (4 St.) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Baumscheiben/-gruben sind ausreichend zu dimensionieren und mit einheimischen Bodendeckern zu bepflanzen.

8.2 Pflanzung von Gehölzen

Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) oder 5 Sträucher (Sortierung 100-150) entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten.

8.3 Pflanzung von Ufergehölzen

Innerhalb der im Zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche "Gewässerschutzstreifen" sind gebietsheimische Ufergehölze in Gruppen entsprechend der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei der Pflanzung der Gehölze ist auf die Zugänglichkeit des Fließgewässers zur Bewirtschaftung zu achten.

Die nicht mit Ufergehölzen bepflanzte Fläche muss als Wiese erhalten und extensiv bewirtschaftet werden. Hierfür ist eine zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen.

9 Von der Bebauung freizuhalten 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 Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

10.1 Zufahrtsverbot

Entlang der Planstraße 1 ist in Teilbereichen beidseits ein Zufahrtsverbot ausgewiesen, d.h. in diesen gekennzeichneten Bereichen ist eine Zufahrt von der Planstraße 1 zu den angrenzenden Baugrundstücken nicht zulässig.

11 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

11.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

11.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

12.1 Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes ist angrenzend an den Unterhaltungsweg ein Leitungsrecht (lr1) zur Führung des Verbandssammlers zugunsten des Abwasserzweckverbandes Vorderes Renchtal ausgewiesen.

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 ¹	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche*
Juglans regia	-	Walnuss
Populus tremula	-	Zitterpappel
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur ²	-	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 sanguinea	-	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	-	Liguster*
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche*
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Heckenrose
Salix spec.	-	Weiden-Arten
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

¹ außer Acer platanoides "Faasens Black" und Acer platanoides "Summershade"

² außer Quercus robur "Fastigiata"

Die nachfolgenden **Ufergehölze** sind im Bereich des ausgewiesenen Pflanzstreifens entlang dem Dorfbach (öffentliche Grünflächen) zu verwenden:

Heimische Bäume:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Ulmus glabra	- Bergulme

Heimische Sträucher:

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana°	- Haselnuss
Crataegus laevigata	- Weißdorn
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Salix cinera	- Grauweide
Salix purpurea	- Purpurweide
Salix viminalis	- Korbweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus*	- Gewöhnlicher Schneeball

Die mit * gekennzeichneten Sträucher/ Bäume sind giftig.

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

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

Birnsorten 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 Satteldächer, Zeltdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
Ab einer Wandhöhe von 5,0 m ist eine Dachneigung von max. 33° zulässig.
- 1.3 Bei Wohngebäuden sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Dachsteine in rot bis rotbraunen, braunen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig.
Bei Garagen sollte die Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entsprechen.
- 1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, insbesondere Dachgauben und ähnliche Aufbauten sind ab einer Dachneigung von 34° zulässig, wenn durch sie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
- 1.5 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreiecksgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/2 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 Schleppgauben beträgt 15°; der Dachansatz muß mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
Giebelständige- und Dreiecksgauben müssen mind. dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 1.6 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.
- 1.7 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 m, 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

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.

3.3 Stützmauern

Im Hinblick auf die sich aus vorhandener Topographie und geplanter Straßenhöhe ergebenden Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Baugrundstücken bzw. den sich ergebenden Sockelhöhen aus den differenziert festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen sind entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken bzw. straßenseitig Stützmauern bis 1,00 m zulässig. Darüber hinaus ist das Gelände anzuböschten.

4 Regenwassernutzung

- 4.1 Für das Planungsgebiet wird eine dezentrale Rückhaltung des Regenwassers auf den einzelnen Grundstücken mit Zisternen festgesetzt. Es ist auf jedem Grundstück eine bewirtschaftete Zisterne zu errichten, die für ein 2-jähriges Regenereignis ausgelegt ist, wobei der Drosselabfluss mit $Q_{dr} = 0,5$ l/s festgelegt ist. In die Zisterne sind alle hochliegenden Dach- und Terrassenflächen wie auch nach Möglichkeit die tieferliegenden Hofflächen anzuschließen. Das erforderliche Mindestrückhaltevolumen in m^3 ist abhängig von der angeschlossenen Fläche in m^2 . (Eine Tabelle hierzu ist im Kapitel 6.2 "Geplantes Entwässerungssystem" der Begründung zum B-Plan zu entnehmen). Volumen für die Bevorratung von Niederschlagswasser zu Bewässerungszwecken ist zusätzlich zu schaffen. Der Notüberlauf der Zisterne ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Die angeschlossenen versiegelten Flächen sind im Entwässerungsgesuch unter Angabe der Größe der Teilfläche, der Art der Befestigung und dem angesetzten Teilabflussbeiwert nachzuweisen.

5 Einfriedigungen

- 5.1 Als Einfriedigungen dürfen nur offene Einfriedigungen mit Sockel bis 0,30 m Höhe, einschließlich Heckenhinterpflanzung hergestellt werden. Entlang der öffentlichen Straßen dürfen die Einfriedigungen max. 0,80 m betragen. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen richten sich nach dem Nachbarrecht.
- 5.2 Mauern als Einfriedigungen sind unzulässig.
- 5.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

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

- 1.1 Sofern Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumassnahmen betroffen sind, ist gemäss § 20 DSchG das RP Freiburg - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege zu benachrichtigen.

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.

Weitere Ausführungen zum Entwässerungskonzept s. Begründung Pkt. 6 Ver- und Entsorgung.

3 Hinweise der Stadt Oberkirch

3.1 Ingenieurgeologische Baugrunduntersuchung (Ing.-Büro Basler)

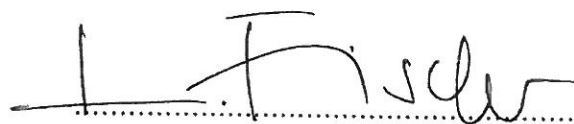
Zur Klärung der Bodenverhältnisse im Baugebiet im Hinblick auf die Erschließung sowie die Gründung bei Wohngebäuden hat die Stadt Oberkirch eine ingenieurgeologische Baugrunduntersuchung durchführen lassen. Im Planungsgebiet wurden hierfür 6 Rammsondierungen durchgeführt sowie 5 Schürftuben ausgehoben. Im Baugebiet ist von einer niedrigen Tragfähigkeit des Untergrunds bzw. einer eingeschränkten Bodenfestigkeit auszugehen. Das detaillierte Ergebnis der Untersuchung mit Auswirkungen auf die künftigen Erschließungsarbeiten sowie privaten Gründungsmaßnahmen beim Bau der geplanten Wohnhäuser sind in dem vorliegenden Untersuchungsbericht des Ing.-Büros Basler aufgezeigt. Die Untersuchung wird Bestandteil des B-Plans. Die Aussagen sind bei der Umsetzung des B-Plans entsprechend zu beachten.

Freiburg, den 15.01.2010 LIF-ba
31.03.2010
03.05.2010
10.09.2010 FEU-ta

Oberkirch, den **08. Okt. 2010**

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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



Planer





Braun, Oberbürgermeister  178Beg08.DOC