

STADT OBERKIRCH
ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Au" der Stadt Oberkirch

Ortsteil Nußbach

§ 1

Baugebiet

1. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt durch Einzeichnung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in folgende Gebiete:

"Mischgebiet"	(MI) nach § 6 BauNVO
"Gewerbegebiet"	(GE) nach § 8 BauNVO
"Gewerbegebiet"	(GEB) nach § 8 BauNVO mit Beschränkung nach § 17 der Bauungsvorschrift
"Sondergebiet"	(SO) nach § 11 BauNVO (Möbelmarkt)

§ 2

Ausnahmen

1. Innerhalb des als "Mischgebiet" (MI) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 aufgeführten Anlagen unzulässig.
2. Innerhalb der als "Gewerbegebiet" (GE) und als Gewerbegebiet mit Beschränkung (GEB) ausgewiesenen Flächen sind
 - die nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen zulässig;
 - die nach § 8 Abs. 3 Ziff. 2 und 3 vorgesehenen Ausnahmen unzulässig.

§ 3

Beschränkungen

Schnellimbib/ Fastfoodrestaurantes, Sexshops, Videotheken, Supermärkte und ähnliche bauliche Anlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Au" unzulässig.

§ 4

Nebenanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
2. Die als Höchstgrenze angegebene Zahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können bei gewerblichen Anlagen im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes dies erfordert.

§ 6

Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 7

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

An den Einmündungen der Straßen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung und Benützung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunung und dergleichen nicht höher als 0,80 m über die Fahrbahn der Straße hinausragen.

§ 8

Abstandsflächen

1. Die Abstandsflächen richten sich nach den Bestimmungen der LBO für Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung.

§ 9

Sockelhöhe

1. Die max. Sockelhöhe im Mischgebiet, gemessen von OK EG-Fußboden bis Straßenachse in Gebäudemitte und im rechten Winkel zur Straße, darf höchstens 0,50 m betragen.
2. Die Sockelhöhe gewerblich zu nutzender Gebäude richtet sich nach den betrieblichen Notwendigkeiten und wird daher nicht besonders festgelegt.
3. Die Sockelhöhe der nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf von der vom Stadtbauamt festgelegten Straßenhöhe nicht mehr als 0,80 m betragen, gemessen von OK EG-Fußboden bis Straßenachse in Gebäudemitte und im rechten Winkel zur Straße.
4. Für anderweitig genutzte Gebäude ist Abs. 1 entsprechend anzuwenden.

§ 10

Gebäudehöhen

1. Die Höhe der nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude sowie deren Nebengebäude, darf zwischen dem vorhandenen OK-Gelände und dem Schnittpunkt von Unterseite Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand höchstens an der Stelle, an der das Gelände am höchsten ansteht, 6,00 m betragen.
2. Die Höhe von Garagen an der Grundstücksgrenze richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.
3. Die gewerblich genutzten Gebäude und Gebäudeteile dürfen nicht höher als 7 m ausgeführt werden, gemessen zwischen Oberkante vorhandenem Gelände bis
 - Oberkante Dacheindeckung bei Flachdächern
 - zum Schnittpunkt von Unterkante Sparren mit der Außenseite der Außenwand bei geneigten Dächern.

4. Für die Berechnung der Geschoßflächenzahl werden Wandhöhen bis 3,50 m als I.-Geschoß und bis 7,00 m als II.-Geschoß festgelegt. Dies gilt besonders bei Gebäuden ohne Zwischendecken.

§ 11

Garagen

1. Vor der Garage ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzubehalten.
2. Die Höhe von Garagen an der Grundstücksgrenze richtet sich nach den Bestimmungen der LBO für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.

§ 12

Dacheindeckung

1. Als Dacheindeckung darf nur engobiertes oder eingefärbtes Material verwendet werden (keine hellen, reflektierenden Materialien).
2. Die Eindeckung mit nichtreflektierendem Blech, Bituminierten- oder Zementfaserplatten sind im Hinblick auf den Gebietscharakter ausnahmsweise zulässig.

§ 13

Dachgaupen, Dacheinschnitte und Dachaufbauten

1. Dachgaupen sind bei Wohngebäuden mit einer Dachneigung von über 40° zulässig.
2. Bei Wohngebäuden sind Dacheinschnitte zulässig, wenn ihr Maß 1/3 der Trauflänge nicht überschreitet.
3. Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind Dachaufbauten zulässig, wenn betriebliche Gründe dies erfordern.
4. Im Sondergebiet sind Dachaufbauten bei gewerblich genutzten Gebäuden zulässig, wenn betriebliche Gründe dies erfordern. Hier ist allerdings ein strenger Maßstab anzulegen, damit sich diese Dachaufbauten in das Gesamtbild einfügen.

§ 14

Einfriedigungen

1. Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur Sockel bis 30 cm Höhe über der vom Stadtbauamt festgelegten Straßenoberkante mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von 80 cm verwendet werden.
2. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
3. Ausnahmesweise können abweichend von Ziff. 1 und 2 Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2 m zugelassen werden, wenn betriebliche Gründe dies erfordern.
4. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

§ 15

Grundstücksgestaltungen, Vorgärten

1. Die natürlichen Geländeverhältnisse dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.
2. Auf den Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baugrenze sollen durch Baum- und Strauchgehölzpflanzungen räumliche Gliederung und Auflockerung, Grüneinbildung und Sichtabschirmung geschaffen werden. Parkplatzflächen sollen nicht versiegelt, sondern möglichst mit Rasengittersteinen oder in Sand verlegtem Pflaster angelegt werden.
3. Vorplätze und Grundstücksausfahrten müssen planiert und straßenmäßig befestigt werden.
4. Mindestens 15 % der Gesamtfläche dürfen weder überbaut noch versiegelt werden und auf der nichtüberbauten Fläche sind Begrünungen anzulegen.

§ 16

Versorgungsleitungen und Antennen

1. Sämtliche Versorgungsleitungen einschl. Strom und Telefon sind unterirdisch zu verlegen.
2. Je Wohngebäude darf außen nur eine Antenne montiert werden.

§ 17

Immissionsschutz

1. Im Gebiet des GEB sind nur solche Betriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind, d.h. die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise zulässig sind auch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, wenn durch technische Vorkehrungen sichergestellt wird, daß die höchstzulässigen Immissionsrichtwerte im Bereich der Wohngebäude in den angrenzenden Misch- und Dorfgebieten nicht überschritten werden.

Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen.

§ 18

Grundwasserschutz

1. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

§ 19

Baugenehmigung

1. Jedes Baugesuch ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens dem Wasserwirtschaftsamt Offenburg zur Stellungnahme vorzulegen.

§ 20

Pflanzgebot

1. Entlang des Grundstückes Lgb.-Nr. 882 ist ein mind. 8,00 m breiter Pflanzstreifen herzustellen. Dieser Geländestreifen ist mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen (Bäume und Sträucher).
2. Für Baugesuche im Bereich des Sondergebietes bzw. Gewerbegebietes ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen, aus dem die Anpflanzung von großkronigen Bäumen hervorgeht.

Oberkirch, den 29.01.1991

Lauf, den 30.10.1990

Der Planverfasser: Fri/sch



Der Bürgermeister

(Stächele)

ZINK

Ingenieurbüro für
Tier- und Wasserbau

Poststr. 1 • 7598 Lauf • ☎ 07841/703-0