

Fertigung: 1  
Anlage: 3  
Blatt: 1-9

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Bellensteiner Bühnd" der Stadt Oberkirch,  
Ortenaukreis

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung  
über den Bebauungsplan für das Gebiet "Bellensteiner Bühnd" der  
Stadt Oberkirch Bestandteil des Bebauungsplanes.

### A. Festsetzungen

#### I. Abgrenzung und Art der baulichen Nutzung

##### § 1

###### Baugebiet

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

##### § 2

###### Ausnahmen

Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 aufgeführten Anlagen unzulässig.

##### § 3

###### Neben- und Versorgungsanlagen

1. Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 4

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen:
  - a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 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 Grundstücksflächen

### § 5

#### Bauweise

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

In Teilbereichen des allgemeinen Wohngebietes sind nur

- a) Einzel- und Doppelhäuser
- b) Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

### § 6

#### Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtungen erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

### § 7

#### Überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 8

Nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke

1. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind entsprechend § 10 Abs. 1 LBO als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten.
2. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

§ 9

Abstandsvorschriften

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

IV. Baugestaltung

§ 10

Sockelhöhe *geä. s. Höhenplan 080-*

Die Sockelhöhe darf nicht höher als 0,50 m über Straßenoberkante (OK Achse, Straße) liegen. Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält.

§ 11

Gebäudehöhe

1. Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude, gemessen von OK Erdgeschoß Fußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit UK Dachsparren darf betragen:  

bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m
2. Bei Nebengebäuden darf die unter 1. beschriebene Wandhöhe nicht mehr als 3,00 m betragen.

§ 12

Garagen und Stellplätze

1. Die Erstellung von Garagen im rückwärtigen Grundstücksteil ist unzulässig.
2. Die Garagen sind unter Einhaltung des erforderlichen Stauraumes (mind. 5,00 m) nahe der Erschließungsanlage zu errichten.  
Die Hinterkante der Garage darf die Hinterkante des Wohngebäudes nicht überschreiten.
3. Die Höhe von Garagen an der Grundstücksgrenze richtet sich jeweils nach den Bestimmungen der LBO für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.
4. Die Spurwege für den Stauraum vor Garagen und für die Stellplätze sind möglichst mit Rasengittersteinen oder in Sand verlegtem Pflaster anzulegen.

§ 13

Dachgestaltung

1. Die Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
2. Als Dacheindeckung sind nur rot oder rotbraune Tonziegel oder diesem entsprechenden Material zulässig.  
Nicht zulässig sind die Dacheindeckungen mit Blech oder naturfarbenen Wellzementplatten.

§ 14

Dachgauben

1. Dachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung von mind. 40°.
2. Dachgauben sind nur bis zu einem Drittel der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig.

V. Allgemeine Richtlinien

§ 15

Einfriedigungen

1. Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur offene Einfriedigungen mit Sockel bis 30 cm Höhe über der vom Stadtbauamt festgelegten Straßenoberkante, mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe 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. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

§ 16

Freiflächengestaltung

1. Die natürlichen Geländebeziehungen dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.
2. Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit einheimischen Arten durchzuführen.

§ 17

Versorgungsleitungen und Antennen

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

## VI. Besondere Festsetzungen

### § 18

#### Pflanzgebot

1. Im öffentlichen Straßenraum (Planstraße A) sind in Verbindung mit der Straßengestaltung und der Anlage von öffentlichen Stellplätzen und Grünflächen gemäß Eintrag im "Zeichnerischen Teil" hochstämmige Bäume anzupflanzen und zu unterhalten. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.
2. Je Grundstück ist mind. ein mittelgroßer einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Vorgeschlagen werden Vogelbeerbaum, Ahorn in Sorten, Winterlinde, Mehlbeere, Kirschen in Sorten, Nußbaum, Obstbäume als Hochstamm. Auf Grundstücken über 400 m<sup>2</sup> sind mind. zwei mittelgroße einheimische Laubbäume anzupflanzen und zu erhalten.
3. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

### § 19

#### Sichtdreiecke

Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellten Sichtflächen sind von jeglicher Nutzung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

### § 20

#### Bestimmungen und Hinweise des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg

1. Grundwasserschutz

Grundwasserbeobachtungsstelle - Bohrung N 2  
Pegel bei Bau-km 6 + 078,50 (Straßenplanung "B 28 neu")  
Höchster gemessener Grundwasserstand : 190,26 m ü.NN  
Mittlerer Grundwasserstand : 189,33 m ü.NN

Aus Gründen des Allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Dem Bauen im Grundwasser kann daher nur in Ausnahmefällen zugestimmt werden.

Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies unumgänglich machen.

Wird in einem solchen Ausnahmefall dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes zugestimmt, so ist der Bauherr verpflichtet, die baulichen Anlagen wasserdicht und auftriebsicher auszuführen.

Sollte das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar sein, so ist grundsätzlich hierfür eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

## 2. Abfallwirtschaft

### Erdaushub

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren.

Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebietes zur Geländegestaltung sowie gegebenenfalls zur Erfüllung der vorgenannten Forderungen für das Bauen im Grundwasser verwendet werden. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

### Auffüllungen

Der Oberboden des Urgeländes darf nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden (Einsatz dieses Recyclingsmaterials nur außerhalb der Schutzzonen I und II von Wasserschutzgebieten). Baustellenmischabfälle sind gemäß der Abfallsatzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender, nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Er darf ohne ordnungsgemäße Aufbereitung nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben, ...) verwendet werden.

### 3. Bodenschutz und Altlasten

#### Umgang mit dem Boden

Bei Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### Altlasten, Altstandorte, Bodenbelastungen

Im Planungsgebiet liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

Die Überbauung von Altlasten ist grundsätzlich abzulehnen. Einer Überbauung kann nur dann zugestimmt werden, wenn sich entweder bei der weitergehenden Erkundung der Anfangsgefahrenverdacht nicht bestätigt, die Altlast aus der Altlastendatei ausgeschieden werden kann oder aber eine mit den zuständigen Behörden abgestimmte Sicherung bzw. Sanierung dieser Fläche stattgefunden hat.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) 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.

### § 21

#### Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

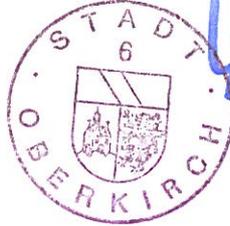
Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

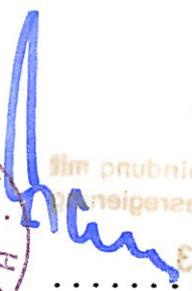
Freiburg, den 05.05.1993  
21.05.1993  
01.06.1993  
24.08.1993

Oberkirch, den 1. Sep. 1993

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER  
GÜNTERSTALSTR.32 79100 FREIBURG

  
.....  
Planer



  
.....  
Bürgermeister, MdL  
(Stächele)

