

Landkreis: Ortenau
Stadt: Oberkirch

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Butschbacher Straße"

in Oberkirch

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet "Butschbacher Straße" in Oberkirch 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 i.d.F. vom 18.08.1995.

A. Bauplanungsrechtliche 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 Bereich des Bebauungsplanes wird als
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
festgesetzt.

§ 2

Ausnahmen

Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen unzulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen i.S.V. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig. Auf § 7 Abs. 1 dieser Bebauungsvorschriften wird verwiesen.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

| | | |
|-------------------------------|-------|------------------|
| 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"
3. Es sind nur max. drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 5

Bauweise

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

§ 6

Überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 7

Nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke

1. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind entsprechend § 9 Abs. 1 LBO als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten.

2. Ausgenommen von Abs. 2 sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze. Auf § 8 Abs. 3 dieser Bebauungsvorschriften wird verwiesen.

IV. Besondere Festsetzungen

§ 8

Garagen, Stellplätze, ihre Zufahrten sowie Zugänge und Fußwege

1. Die Erstellung von Garagen im rückwärtigen Grundstücksteil ist unzulässig. Die vorhandenen rückwärtigen Garagen auf den Grundstücken Lgb.-Nr. 1258/9, 1258/10, 1258/18 genießen Bestandsschutz
2. Die Garagen sind nahe der Erschließungsanlage zu errichten. Die Hinterkante der Garage darf die des Wohngebäudes nicht überschreiten.
3. Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, die Stellplätze selbst, sowie Fußwege und Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Pflasterbeläge) zu befestigen.

§ 9

Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen einschl. Strom- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

VI. Maßnahmen zur Grünordnung

§ 10

Bäume auf privaten Grundstücksflächen

1. Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm, gemessen in einem Meter Höhe, aus der in der Anlage beigefügten Pflanzliste 1 zu pflanzen. Es können auch Obsthochstämme verwendet werden.
2. Die Einzelstandorte innerhalb des Baugrundstückes sind frei wählbar. Die eingezeichneten Standorte im zeichnerischen Teil sind Vorschläge. Auf die einschlägigen Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.01.1996 wird verwiesen.

§ 11

Bestimmungen des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg -

Bodenschutz

1. Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und nach Fertigstellung der Bauarbeiten wieder einzubauen oder einer anderen zulässigen Folgenutzung zuzuführen.
2. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 Meter hohen, jenem von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 Meter hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei Lagerungszeiten von 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.
3. Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
4. Die Erdarbeiten dürfen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
5. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
6. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
7. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen. Nach der Nutzung von Bauwegen sind die dort entstandenen Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen zu lockern.

VII. Sonstiges

§ 12

Grundwasserschutz

1. Das Bauen im Bereich grundwasserführender Schichten ist unzulässig. Anhalt für die Höhe des Grundwassers ist der am nächsten vorhandene Pegel N 4 bei Bau-km 5+785 der Planung "B 28 neu" mit folgenden Ständen:

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Höchster gemessener Grundwasserstand | 188,390 m. ü. NN |
| Mittlerer Grundwasserstand | 187,389 m. ü. NN |

2. Unterirdische Tankanlagen sind auftriebsicher auszuführen. Der Nachweis der Auftriebssicherheit ist zu erbringen.

§ 13

Oberflächenwasserbeseitigung

Zur zusätzlichen Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses kann Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung oder von Freiflächen zur Versickerung über die belebende Bodenschicht in Form der Muldenversickerung auf dem eigenen Grundstück aufgebracht oder in Zisternen zur Brauchwassernutzung aufgefangen werden.

§ 14

Abwasserbeseitigung

Die Gebäude sind an die in der Butschbacher Straße vorhandene Kanalisation anzuschließen.

§ 15

Wasserversorgung

Das Gebiet ist über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser zu versorgen.

§ 16

Abfallbeseitigung

1. Bei Baumaßnahmen anfallender nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwertung zuzuführen.
2. Baustellenmischabfälle sind gemäß Abfallsatzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.
3. Baurestmassen, die nicht wiederverwertet werden können, sind nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- oder Entsorgungsanlage abzugeben.
4. Die Verwendung teerhaltigen Straßenaufbruches oder nicht aufbereiteten Bauschuttes zur Auffüllung, z.B. von Arbeitsräumen, ist unzulässig.

§ 17

Altlasten

1. Innerhalb des Plangebietes sind Altlasten nicht bekannt.
2. Sollten sich bei der Durchführung von Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen des Bodens und/oder Geruchsemissionen (verursacht z.B. durch Mineralöle, Teer u.a.) wahrgenommen werden, so ist die untere Wasserbehörde des Landratsamtes Ortenaukreis unverzüglich zu unterrichten. Erdarbeiten an dieser Stelle sind sofort einzustellen.

B. Örtliche Bauvorschriften

VIII. Baugestaltung

§ 18

Sockelhöhe

Die Oberkante der Rohdecke über Kellergeschoß darf nicht mehr als 80 cm über dem natürlich gewachsenen Gelände liegen. Auf § 12 wird jedoch verwiesen. Er hat Vorrang.

§ 19

Gebäudehöhe

1. Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude, gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Dachsparren, darf höchstens 3,50 Meter betragen.
2. Bei Nebengebäuden darf die unter 1. beschriebene Wandhöhe nicht mehr als 3,00 Meter betragen.

§ 20

Stellplatzverpflichtung

1. In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind erforderlich bei Wohnungen

| | |
|-------------------------------------|------------------------|
| - bis 60 m ² Wohnfläche | 1,0 Stellplatz/Garage |
| - bis 90 m ² Wohnfläche | 1,5 Stellplätze/Garage |
| - über 90 m ² Wohnfläche | 2,0 Stellplätze/Garage |

2. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

§ 21

Dachgestaltung

1. Die Dachneigungen sind durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
2. Als Dacheindeckung darf nur rotes, rotbraunes oder braunes Material verwendet werden. Nicht zulässig sind Dacheindeckungen mit Blech, wenn die Oberfläche nicht nach Satz 1 behandelt oder beschichtet ist und naturfarbenen Wellzementplatten.
3. Flachdächer sind möglichst extensiv zu begrünen.

§ 22

Dachgauben und Dachaufbauten

1. Dachgauben und Dachaufbauten sind allgemein zulässig.
2. Mit Dachgauben und Dachaufbauten ist zum Ortgang hin ein Abstand von mindestens 2,0 Meter einzuhalten.
3. Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihr Maß ein Drittel der zugehörigen Trauflänge nicht überschreitet und vom Ortgang ein Maß von mindestens 2,0 Meter eingehalten wird.

§ 23

Einfriedigungen und Sichtschutzanlagen

1. Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen offene Einfriedigungen mit Sockel bis 30 cm Höhe über der vom Stadtbauamt festgelegten Straßenoberkante, mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 80 cm hergestellt werden.
2. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 Meter zulässig.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.
4. Mit geschlossenen Sichtschutzanlagen ist zur Straßengrenze sowie zu den übrigen Grundstücksgrenzen hin ein Abstand von mindestens 1,00 Meter einzuhalten. Die Flächen zwischen Straßengrenze oder Grundstücksgrenze und Sichtschutzanlage sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Auf die als Anlage beigefügte Pflanzliste wird verwiesen.

§ 24**Antennen**

Je Wohngebäude darf außen nur eine Antennenanlage montiert werden. Hierzu zählen auch Satellitenschüsseln.

C. Hinweise

Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

Sollten innerhalb des Baugebietes Bodenfunde zu Tage treten, ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen.

Oberkirch, 17.06.1996
Ausgefertigt:

(Stächele)
Bürgermeister



Pflanzenliste

Pflanzliste 1:

Kleine bis mittelgroße Bäume

| | |
|----------------|------------------|
| Eßkastanie | Castanea sativa |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Vogelkirsche | Prunus avium |

Große Bäume

| | |
|--------------|------------------------|
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Roßkastanie | Aesculus hippocastanum |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Walnuß | Juglans regia |
| Winterlinde | Tilia cordata |

Obsthochstämme siehe Seite 4 der Anlage

Pflanzliste 2:

Sträucher

| | |
|--------------------|----------------------|
| Berberitze | Berberis vulgaris |
| Bibernellrose | Rosa pimpinellifolia |
| Buchs | Buxus sempervirens |
| Essigrose | Rosa gallica |
| Haselnuß | Corylus avellana |
| Heckenrose | Rosa canina |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Kreuzdorn | Rhamnus cartharticus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Salix-Arten | Salix-spec. |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |

Strauchkornwicke
Traubenholunder
Weinrose
Wolliger Schneeball

Coronilla emerus
Sambucus racemosa
Rosa rubiginosa
Viburnum lantana

Heimische Stauden

Efeu
Gräser-Arten
Immergrün
Katzenminze
Kräuter-Arten
Kriechender Günsel
Storchenschnabel
etc.

Hedera helix

Vinca minor
Nepeta-Arten

Ajuga reptans
Geranium-Arten

Kletterpflanzen

Hopfen
Schlingknöterich
Ungefüllte Kletterrosen
Waldgeißblatt
Waldrebe
Wein

Humulus lupulus
Polygonum aubertii

Lonicera periclymenum
Clematis vitalba
Vitis vinifera