

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Hilsen", 1. Erweiterung, Stadt Oberkirch Ortsteil Haslach

Diese Bebauungsvorschriften sind Bestandteil der Satzung des Bebauungsplanes
"Hilsen", 1. Erweiterung.

§ 1

Baugebiet

1. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt durch Einzeichnung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes und umfaßt ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

1. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Versorgungsanlagen sind allgemein zulässig.
2. Nebenanlagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen:
 - a) Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO
 - b) Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - c) Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO
2. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil".

§ 5

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise (0) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.

§ 6

Überbaubare Grundstücks- und Abstandsfläche

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch Baugrenzen festgelegt.
2. Gebäudestellung und Hauptfirstrichtungen sind im "Zeichnerischen Teil" festgelegt.
3. Die Abstandsfläche regelt sich nach der LBO in der jeweils gültigen Fassung.

§ 7

Nicht überbaute Fläche 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.

§ 8

Gestaltung der Gebäude

1. Die maximal zulässige Wandhöhe der Gebäude gemessen von Oberkante Erdgeschoß Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren darf maximal betragen:
 - bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m
 - bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m
2. Bei Nebengebäuden darf die unter 1. beschriebene Wandhöhe nicht mehr als 3,00 m betragen. Die nach § 7 Abs. 1 LBO zulässige Garagenhöhe bleibt hiervon unberührt.
3. Die Sockelhöhe darf nicht höher als 0,80 m über Straßenoberkante (OK-Achse, Straße) liegen. Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält.

§ 9

Dachgaupen, Dacheinschnitte

1. Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihr Maß $\frac{1}{3}$ der Trauflänge nicht überschreitet.
2. Dachgaupen sind bei Dachneigungen unter 40 Grad unzulässig.

§ 10

Garagen

1. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.
2. Garagen dürfen nicht im rückwärtigen Teil des Grundstückes angeordnet werden. Die Hinterkante der Garage darf daher die Hinterkante des Wohngebäudes nicht überschreiten.
3. Der Stauraum muß von der Erschließungsstraße frei zugänglich sein. Er darf also nicht durch Einfriedigungen oder Tore zur Straße hin abgeschlossen werden.

§ 11

Einfriedigungen

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 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 ist unzulässig.
4. Mit Einfriedigungen aller Art ist von landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken ein Abstand von 0.50 m einzuhalten.

§ 12

Grundstücksgestaltung

1. Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten.

2. Abgrabungen sind bei mehr als 1,00 m Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände oder festgesetzten Geländeoberfläche genehmigungspflichtig.

§ 13

Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

1. Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3. VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das WBA Offenburg ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.
2. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statistische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.
3. Im Rahmen der Bauausführung ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.
4. Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit
 - reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder
 - aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagenvorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.
5. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Allgemeine Bestimmungen:

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
2. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
3. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
4. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitergraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
7. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt beim Befeuhten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

1. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Grundstück verbleiben.
2. Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
3. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
4. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächeige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Altlasten:

1. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

§ 14

Bestimmungen des Landesdenkmalamtes

Das Landesdenkmalamt, ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstücke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

§ 15

Bestimmungen des Überlandwerkes

Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1 m Tiefe anzubringen.

§ 16

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

1. Zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft wird entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze ein 3 m breiter Grünstreifen ausgewiesen, der mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen ist..
2. Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Oberkirch, 14.12.1993


(Stächele)
Bürgermeister, MdL