

AS 13

35 570/09

24 1942/07 Beleg. 75. 97

15

Bebauungsplan M. 1 : 1000 der Stadt OberkirchLandkreis Offenburgfür das Gebiet "Höllmatt / Untere Hungerberg /Untere Höllbergle / Hofmatt / Winterbach"Bebauungsvorschriften

001

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)(BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung (VO) über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429)(BauNVO). in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237).
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 25. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (ges.Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1,2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (ges.Bl. S. 151)(LBO).

B. Festsetzungen in der Planzeichnung und deren Zeichenerklärung

1.  Grenze des Geltungsbereiches
 2.  Straßenbegrenzungslinie
 3.  Baugrenze
 4.  öffentliche Verkehrsfläche
 5.  Parkanlage
 6.  bebaubarer Teil der Baugrundstücke (im Plan weiß)
 7.  nicht bebaubarer Teil der Baugrundstücke
 8.  Fläche, die als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt ist; zugelassen sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen, mit Hauptgebäuden in offener Bauweise mit:
 - zwingend Erdgeschoß (Z=1) mit Dachneigung von 20° - 24°;
 - Traufhöhe an der Bergseite max. 3 m, an der Talseite max. 5,5 m;
 - GRZ = 0,3, Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,5.
- [Redacted area]
9.  Fläche, die als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt ist; zugelassen sind:
 - a) Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen
 - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
 - d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
 - e) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
 - f) Anlagen für Verwaltungen, sowie für sportliche Zwecke.
 Nicht zugelassen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
 Für die zugelassenen Anlagen gelten folgende Bestimmungen:
 Hauptgebäude in offener Bauweise mit:
 zwingend Erdgeschoß und einem Vollgeschoß (Z=2) mit Dachneigung 28° - 30°; ein weiteres Geschoß talseitig bei geneigtem Gelände ist nicht zugelassen.
 GRZ = 0,4; GFZ = 0,8.
- [Redacted area]

10. MD Fläche, die als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt ist; zugelassen sind:
- Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
 - Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
 - Wohngebäude
 - Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- mit Hauptgebäuden in offener Bauweise mit:
Erdgeschoß und ein Vollgeschoß als Höchstgrenze, Traufhöhe max. 7,0 m und Dachneigung max. 50°,
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, Geschosflächenzahl (GFZ) = 0,6.
11. MI Fläche, die als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt ist; zugelassen sind:
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- mit Hauptgebäuden in offener Bauweise mit Erdgeschoß und einem Vollgeschoß als Höchstgrenze (Z=II) mit Dachneigung max. 32°, Firstrichtung der Gebäude nicht festgesetzt.
Grundflächenzahl (GFZ) = 0,4, Geschosflächenzahl (GFZ) = 0,8.
Nicht zugelassen sind Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
12. CaG Garagen für die Grenzanbau festgesetzt ist
13. — Grenze unterschiedlicher Nutzung, soweit nicht durch Straßenbegrenzungslinien festgelegt
14. +s+ Breite der Straßen-, Wege- und Vorgartenflächen, Abmessung der bebaubaren Flächen: Maßangabe in Metern.

C. Hinweise in der Planzeichnung und deren Zeichenerklärung

- 874 Flurstücknummer
- 8— unverändert bestehenbleibende Grundstücksgrenze
- x8- Vorschlag für aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Vorschlag für Teilung der Grundstücke
-  Vorhandene verbleibende Wohngebäude
-  Vorhandene verbleibende Nebengebäude
-  Vorschlag für abzubrechende Wohn-(links) und Nebengebäude (rechts) im Plan nicht farblich gekennzeichnet.
-  Vorschlag für Lage der Hauptgebäude im WR, WA und MI
-  Vorschlag für Lage der Garagen im WR und WA

D. Weitere Festsetzungen

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unter den dort genannten Ausnahmen zugelassen

3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 0,6 m betragen; sie wird von der natürlichen Geländeoberkante an der Bergseite des Gebäudes gemessen; ebenso die Traufhöhe.
4. Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Vollgeschoß mehr als im Bebauungsplan festgesetzt ist, in Erscheinung treten; sofern dadurch die jeweils festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
5. Im Dachraum dürfen Wohnungen nicht eingebaut werden. Im WR ist der Einbau von Einzelwohnräumen (keine Wohnungen) an den Giebelseiten gestattet, sofern ausreichend Speicherräume bereitgestellt werden können.
6. Im WR und WA sind Dachgauben und Dachaufbauten nicht gestattet.
7. Garagen müssen mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie erstellt werden. Der Raum vor den Garagentoren darf bis auf 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht eingezäunt werden.
8. Nebengebäude einschließlich Garagen müssen im WR und WA eingeschossig und ohne Dachgärten erstellt werden; die Traufhöhe darf max. 3 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
9. Die Firstrichtung der Hauptgebäude im WR und WA ist entsprechend der im Bebauungsplan als vorgeschlagenen Hauskörper eingetragenen Dachfirstlinie festgesetzt.
10. Als Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie gegen Grünflächen sind maximal 0,3 m aus Naturstein oder Beton und Lattenzäune (Kreuzzäune) gestattet, die eine Höhe von 0,8 m nicht übersteigen dürfen. Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern sind zugelassen.
11. Die Einfriedungen der Grundstücke im reinen Wohngebiet (WR) südlich der Höllstraße müssen einheitlich gestaltet werden. Die seitliche Einfriedung muß bis auf Gebäudetiefe entsprechend der Straßeneinfriedung ausgeführt werden. Als Einfriedung ist ein maximal 0,25 m hoher Sandsteinsockel vorzusehen. Die Gesamthöhe der Einfriedung mit Lattenzäunen (Kreuzzäune) oder Hecken darf 0,60 m nicht übersteigen.
12. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 0,80 m zugelassen.
13. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.
14. Die in den §§ 88 Ziff. 5 und 6, und 89 Abs. 1, 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 26 und 29 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baurechtsbehörde.

E. Weitere Hinweise

1. Für die Grenz- und Gebäudeabstände gelten die §§ 7 und 8 der LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nicht anderes festgesetzt ist.
2. Für die Gebäudeabstände innerhalb eines Grundstücks gilt § 9 LBO.
3. Die Abgrenzungsmauer gegen die Grünfläche Lgb.Nr. 624/3 wird von der Stadt erstellt und in die Anliegerkosten eingerechnet.

15. Mai 1970

Bürgermeisteramt
7602 Oberkirch