

LANDKREIS: ORTENAU
STADT: OBERKIRCH

BEBAUUNGSPLAN "LANDSTRASSE" IN OBERKIRCH-HASLACH

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

Diese Bebauungsvorschriften sind Bestandteil der Satzung des Bebauungsplanes "Landstraße".

§ 1 Baugebiet

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt durch Einzeichnung im "zeichnerischen Teil" des Planes und umfaßt ein "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 BauNVO.

§ 2 Ausnahmen

Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 3 Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im überbaubaren Grundstücksteil zulässig.
2. Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch folgende 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 Eintragungen im "zeichnerischen Teil".

**§ 5
Bauweise**

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise (0) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
2. Im "Dorfgebiet" sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**§ 6
Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen**

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "zeichnerischen Teil" durch Baugrenzen festgelegt.
2. Gebäudestellung und Hauptfirstrichtung sind im "zeichnerischen Teil" festgelegt.
3. Die Abstandsflächen regeln sich nach der LBO in der jeweils gültigen Fassung.

**§ 7
Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke**

1. Die nicht überbauten 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 Bauten**

1. Die maximale Höhe der Gebäude darf an der Traufseite gemessen von Oberkante Keller Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Dachhaut betragen:

bei 1geschossigen Gebäuden	3,50 m
bei 2geschossigen Gebäuden	6,25 m
2. Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,50 m bezogen auf die Straßenachse in Gebäudemitte, winkeligerecht zur Straße gemessen.
3. Mit jedem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit der genauen Höhenangabe im Bezug auf das tatsächliche Gelände und die Verkehrsfläche einzureichen.

§ 9 Dachgaupen, Dacheinschnitte

1. Dachgaupen sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab 40° zulässig. Ihre Gesamtlänge darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachgaupen sind möglichst niedrig zu halten, ihre senkrechte Höhe darf das Maß von 1,25 m nicht überschreiten, gemessen von Oberkante Dacheindeckung vor der Gaupe bis Unterkante Gaupensparren.
2. Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihr Maß ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.

§ 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. Die Höhe von Garagen an der Grundstücksgrenze richtet sich jeweils nach den Bestimmungen der LBO für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.

§ 11 Einfriedigungen

1. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen als Einfriedigungen nur Sockel mit einer Höhe von 30 cm mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 80 cm verwendet werden.
2. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen oder Hecken bis zu 1,50 m zulässig.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.
4. Die Einfriedigungen der Grundstücke sind mit einheimischen Gehölzen anzupflanzen.

§ 12 Grundstücksgestaltung

1. Die Geländebeziehungen dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.

§ 13 Grüngestaltung

1. Für die im "zeichnerischen Teil" vorgesehenen Neubepflanzungen sind einheimische Bäume zu verwenden.
2. Die nichtbefestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit einheimischen Arten durchzuführen.

§ 14 Versorgungsleitungen und Antennen

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

§ 15 Pflanzgebot

1. Zum Außenbereich hin ist ein 3 m breiter Schutzstreifen erforderlich, dessen Geländeneiveau gegenüber dem ursprünglichen Zustand nicht verändert werden darf.
2. Der Schutzstreifen ist mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
3. Als einheimische Laubbäume und Sträucher sind zu bevorzugen
 - a) Laubbäume
Hainbuche, Feldahorn, Obsthochstämme
 - b) Sträucher
Leguster, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Schlehe
4. Je Grundstück ist mindestens ein mittelgroßer einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Vorgeschlagen werden Vogelbeerbäume, Ahorn in Sorten, Winterlinde, Mehlbeere, Kirschen in Sorten, Obstbäume als Hochstamm. Auf Grundstücken über 400 qm sind mindestens zwei mittelgroße einheimische Laubbäume einzupflanzen. Vorgeschlagen werden Feldahorn, Eiche in Sorten, Kastanie, Ulme in Sorten, Linde in Sorten, Nußbaum.
5. Die Bestimmungen der Nachbargesetze für Baden-Württemberg sind zu beachten.

§ 16
Bestimmungen des Wasserwirtschaftsamtes Offenburg

1. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

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 cbm übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziff. 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zu Verordnungen über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Wasserwirtschaftsamte ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Rechtsgrundlagen:

§§ 19 a, 19 f, 19 g WHG
§§ 25 WG
VLwF, VVLwF

Der anfallende Erdaushub soll auf das unumgängliche erforderliche Maß reduziert und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wiederverwertet werden, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

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, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

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 Erdaushub- und Bauschuttdeponie 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.

Rechtsgrundlagen:

§§ 22 und 34 WHG
§§ 1, 2, 3, 4 AbfG
§ 1 LAbfg

2. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

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.

3. Bestimmungen für Erdarbeiten (Wohnbebauung)

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens in seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Danach ist nach § 4 Abs. 2 bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4. Allgemeine Bestimmungen

- a) 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.
- b) Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- c) Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- d) 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 abzuschieben.

Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

- e) 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.

- f) Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- g) Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

5. Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- a) Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

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.

- b) Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- c) 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 flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- d) Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

§ 17

Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

1. Das Landesdenkmalamt ist nach § 20 des Landesdenkmalschutzgesetzes unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.
2. Das Landesdenkmalamt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

§ 18
Hinweis Überlandwerk Achern

Bei Anpflanzung von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1 m Tiefe anzubringen.

Oberkirch, den 01.09.1992



Der Bürgermeister:

Stächele
(Stächele)

R