

**STADT OBERKIRCH**  
Ortenaukreis

**Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

**"Neubruch III / Kindergartenstraße – 1. Erweiterung"**

**Bauplanungsrechtlicher Teil**

**I. Rechtsgrundlagen**

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- I.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GefBl. S. 581)

## II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

##### a) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Nr. 9 BauNVO nicht zulässig: § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

#### II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

##### a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

Ist im zeichnerischen Teil die durch Baugrenzen ausgewiesene, überbaubare Grundstücksfläche kleiner als die Fläche, die sich aus der als Höchstgrenze festgesetzten Grundflächenzahl ergibt, so gilt die im zeichnerischen Teil ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche.

##### b) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

##### c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

## II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Sockelhöhe (Höhenlage von Erdgeschoss Rohfußboden in bezug auf m+NN bzw. auf Oberkante Straßenbelag, straßenseitig Mitte des Gebäudes gemessen) festgelegt. Diese Maße werden in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß geregelt. Vgl. hierzu Schnitte in Anlage 5.

## II.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Für den Planbereich ist eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Als Ausnahme sind Doppelhäuser zulässig, wenn auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaubaulast übernommen wird.

## II.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

## II.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II.5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO werden auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zugelassen.

II.5.3 Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

II.5.4 Garagen und Stellplätze sind nahe der Erschließungsanlage zu errichten. Die Hinterkante der Garage bzw. des Stellplatzes darf die Lage der rückwärtigen Baugrenze nicht überschreiten.

II.5.5 Garagen, die an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten .

## II.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

II.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

II.7.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegen stehen.

II.7.2 Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen 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. 1,00 m Tiefe anzubringen.

Mit den Versorgungsleitungen muss auch ein ausreichender Abstand zu den Bäumen im Bereich des Längsparkstreifens eingehalten werden.

*Hinweis:*

Daher sollten die Versorgungsleitungen in der Straße auf der gegenüberliegenden Seite geführt werden.

II.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung / Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf jedem Grundstück ist eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 5 m<sup>3</sup> zu errichten. Davon sind mindestens 3 m<sup>3</sup> als Regenrückhalteraum mit gedrosseltem Ablauf auszubilden. Der Drosselablauf in den Regenwasserkanal muss dabei auf maximal 0,7 l/s eingestellt werden. Der Nachweis ist in den Bauvorlagen zu führen.

*Hinweis:*

Bei Grundstücken, die unterhalb der Erschließungsstraßen liegen, sollte der Standort der Zisterne in der Nähe der Straße gewählt werden, damit der Ablauf (Abwirtschaftung) im Freispiegel an den Regenwasserkanal erfolgen kann.

II.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

*Private Grundstücksflächen*

II.9.1 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der Pflanzliste C unter Ziffer IV. zu pflanzen.

- II.9.2 Im Gebiet dürfen ausschließlich einheimische standortsgerechte Gehölze gepflanzt werden. Pflanzenwahl siehe Liste C bzw. D unter Ziffer IV.

*Längsparkstreifen*

- II.9.3 Zur Durchgrünung des Gebiets sind entlang der Straßen Bäume zu pflanzen. Mindeststammumfang: 10 cm. Zu pflanzen ist Sorbus tormialis (vgl. Pflanzliste A unter Ziffer IV.).

- II.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

*Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher*

Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

- II.11 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a-c BauGB i. V. m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB und § 8a Abs. 1 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehene Festsetzung unter Ziffer II.9.3 ist den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen. Zudem ist die Ersatzmaßnahme im „Froschhofwald“ dem Eingriff anteilig zuzuordnen (vgl. Aktennotiz Kapitel 5 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan).

### III. Nachrichtlich übernommene Hinweise

III.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: Mai 2000

#### III.1.1 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, stand-sicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

#### III.1.2 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

### III.1.3 Altlasten

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. 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 zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

### III.1.4 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.

- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. 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.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. 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 und Leitungsräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

#### Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

### III.2 Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

## IV. Liste der im Gebiet zur Pflanzung empfohlenen Gehölzarten

### A Baumart zur Pflanzung auf öffentlichen Flächen (Straßen und Parkplätze)

#### Baumart

*Sorbus torminalis*

Elsbeere

Die Pflanzliste B des Grünordnungsplanes für die öffentliche Grünfläche ist für diesen Geltungsbereich nicht erforderlich. Sie wird im Rahmen der 2. Erweiterung in den Textteil aufgenommen.

### C Gehölze zur Pflanzung auf privaten Grundstücken

#### Baumarten

*Acer campestre*

Maßholder

*Carpinus betulus*

Hainbuche

*Fraxinus excelsior*

Esche

*Malus sylvestris*

Wildapfel

*Prunus avium*

Vogelkirsche

*Pyrus pyraeaster*

Holzbirne

*Sorbus aucuparia*

Eberesche

*Sorbus torminalis*

Elsbeere

## Straucharten

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Evonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen (giftig)
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster (giftig)
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

## D Empfohlene Gehölz- und Staudenarten für die Pflanzung in den Gärten

In den letzten Jahrzehnten hat sich das Bild der Dörfer stark verändert. Die ehemals für Dörfer typischen struktur- und artenreichen Bauergärten mit blütenreichen Stauden- und Gehölzarten sind vielerorts stark zurückgegangen. Häufig findet man heute strukturarme Gärten, mit Koniferen und Bodendeckern.

Es wird daher empfohlen, zur Förderung strukturreicher, dorftypischer Gärten folgende Strauch- und Staudenarten zu pflanzen:

### Einheimische Gehölzarten

Buxbaum – *Buxus sempervirens*  
 Kornelkirsche – *Cornus mas*  
 Wildbirne – *Pyrus pyraeaster*  
 Feld-Rose – *Rosa arvensis*  
 Arten der Pflanzliste C

### Exotische Straucharten

Sommerflieder – *Buddleja davidii*  
 Zierquittre - *Chaenomeles speciosa* / *C. japonica*

### Alte dorftypische Staudenarten

*Alcea rosa*  
*Aquilegia vulgaris*  
*Chenopodium bonus-henricus*  
*Calycanthus florida*  
*Campanula persicifolia*  
 Dahlia-Hybriden  
*Delphinium elatum*  
*Doronicum pardalianches*  
*Fragaria moschata*  
*Gladiolus communis*

Forsythie – <i>Forsythia intermedia</i>	<i>Hemerocallis fulva</i>
Forsythie - <i>Forsythia suspensa</i>	<i>Iris flavescens</i>
Weichselkirsche – <i>Prunus mahaleb</i>	<i>Lavandula angustifolia</i>
Flieder – <i>Syringa vulgaris</i>	<i>Lilium bulbiferum</i>
Flieder – <i>Syringa x chinensis</i>	<i>Lilium candidum</i>
Weigela – Hybriden	<i>Lupinus polyphyllus</i>
Sommerflieder – <i>Buddleja davidii</i>	<i>Mentha x gentilis</i>
	<i>Pastinaca sativa</i>
	<i>Paeonia officinalis</i>
	<i>Phlox paniculata</i>
	<i>Phlox maculata</i> – Hybriden
	<i>Rosa x alba</i> , <i>Rosa centifolia</i> , <i>R. x damascena</i> , <i>R.- Multiflor</i> – Hybriden
	<i>Rudbeckia laciniata</i>
	<i>Rudbeckia fulgida</i> var. <i>speciosa</i>
	<i>Sedum hispanicum</i>
	<i>Sedum hybridum</i>
	<i>Sedum telephium</i>
	<i>Spiraea alba</i> , <i>Sp. Billardii</i> - Hybriden
	<i>Tragopogon porrifolius</i>
	<i>Tropaeolum minus</i>
	<i>Tulpia sylvestris</i>
	<i>Vinca minor</i>
	<i>Tagetes erecta</i> , <i>T. patula</i>
	<i>Viola tricolor</i>

### Hinweis zur Herkunft der Gehölzarten

Nach § 29 a NatSchG soll in der freien Landschaft nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt.

Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden.

Im Bereich um Oberkirch handelt es sich dabei um **Herkunftsgebiet 6 : Süddeutsches Hügel- und Bergland**. Bei Ausschreibungen sollte diese Vorgabe grundsätzlich gemacht werden.

Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forst-Saatgutgesetz (FSaatG). Darunter fallen folgende der oben genannte Baumarten:

Art		Kennziffer des Herkunftgebiets	Herkunftsgebiet
Alnus glutinosa	Schwarzerle	80209	Süddeutschland
		80207	Oberrheinische Tiefebene
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche E- sche	81105	Süddeutschland
		81104	Oberrheinische Tiefebene
Quercus robur	Stieleiche	81706	Süddeutschland
		81705	Oberrheinische Tiefebene
Tilia cordata	Winterlinde	82304	Oberrheinische Tiefebene
		82306	Schwarzwald mit Baar

Offenburg /

Ausgefertigt: - 4. Feb. 2003  
Oberkirch, den .....

GmbH  
**weissenrieder**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
und Stadtplanung  
Im Seewinkel 14  
77652 Offenburg

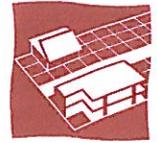


*Stern*

.....  
Kerstin Stern, Dipl. Ing.  
Freie Stadtplanerin VDA

*Braun*

.....  
Matthias Braun  
Bürgermeister



## **STADT OBERKIRCH**

Ortenaukreis

# **Schriftliche Bestimmungen zum Bebauungsplan**

## **"Neubruch III / Kindergartenstraße – 1. Erweiterung"**

### **Bauordnungsrechtlicher Teil**

#### **I. Rechtsgrundlagen**

- I.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- I.4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GefBl. S. 581)

## II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

### II.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

- II.1.1 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird auf 30 – 45° festgesetzt.
- II.1.2 Dachgauben und Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Der Abstand zum Ortgang hin muss mindestens 2,0 m betragen.
- II.1.3 Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig, wenn ihr Maß ein Drittel der zugehörigen Trauflänge nicht überschreitet. Der Abstand zum Ortgang hin muss mindestens 2,0 m betragen.
- II.1.4 Als Dacheindeckung sind zur Erhaltung der einheitlichen Dachlandschaft nur rotes, rotbraunes oder braunes Material zu verwenden. Nicht zulässig sind Dacheindeckungen mit Blech, wenn die Oberfläche nicht nach Satz 1 behandelt oder beschichtet ist, sowie naturfarbene Wellzementplatten.

### II.2 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung 45°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach Ziffer II.1.1 vorgeschriebenen Grenzwerte zulässig, wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Gradzahl einigen und die Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.

### II.3 Wand- und Firsthöhen von Haupt- und Nebengebäuden

- II.3.1 Die maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf maximal 3,75 m betragen.
- II.3.2 Bei Nebengebäuden darf die unter Ziffer II.3.1 beschriebene Wandhöhe maximal 3,00 m betragen.
- II.3.3 Die maximal zulässige Firsthöhe der Hauptgebäude, gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante, darf maximal 9,00 m betragen.
- II.3.4 Bei Gebäuden, deren Untergeschoss teilweise ausgebaut wird, darf von Oberkante Untergeschossrohfußboden bis Oberkante Erdgeschossrohfußboden eine Höhe von 2,80 m nicht überschritten werden. Das geplante Gelände darf nicht tiefer als 0,20 m unter Oberkante Rohboden UG anschließen.

## II.4 Garagen und Stellplätze

II.4.1 Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, sind auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.

II.4.2 In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind erforderlich bei Wohnungen

- bis 60 m<sup>2</sup> 1,0 Stellplatz/Garage
- bis 90 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze/Garagen
- über 90 m<sup>2</sup> 2,0 Stellplätze/Garagen

## II.5 Einfriedigungen und Sichtschutzanlagen

II.5.1 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.

II.5.2 Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

II.5.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

II.5.4 Mit geschlossenen Sichtschutzanlagen ist zur Straßenbegrenzungslinie sowie zu den übrigen Grundstücksgrenzen hin ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie oder Grundstücksgrenze und Sichtschutzanlage sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Auf die Pflanzliste C unter Ziffer V. wird verwiesen.

## II.6 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

II.6.1 Die oberirdischen freien Stellplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder porenoffene Pflastersteine.

II.6.2 Für Zufahrten und Hofflächen gilt Ziffer II.6.1 ebenfalls, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien oder Fahrzeuge in den Untergrund besteht.

II.6.3 Die Baugrundstücke sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen zu versehen.

II.7 Geländeaufschüttungen und –abgrabungen, Stützmauern

II.7.1 Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländebeziehungen so wenig wie möglich gestört werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

II.7.2 Stützmauern sind talseitig, sofern sie nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zugelassen.

II.8 Antennen-Anlagen

Je Wohngebäude darf außen nur eine Antennen-Anlage montiert werden. Hierzu zählen auch Satellitenschüsseln.

Offenburg /

Ausgefertigt:

Oberkirch, den - 4. Feb. 2003

GmbH  
**weissenrieder**  
 Ingenieurbüro für Bauwesen  
 und Stadtplanung  
 Im Seewinkel 14  
 77652 Offenburg



*Stern*

.....  
 Kerstin Stern, Dipl. Ing.  
 Freie Stadtplanerin VDA

*Braun*

.....  
 Matthias Braun  
 Bürgermeister

*Ba*