

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Oberdorfer Bühnd West"
in Oberkirch

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
- 4) §§ 3, 14, 15, 16, 111, 112 der LBO vom 6. 4. 1964 (Ges. Bl. S. 151).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete verschiedener Nutzungsart gegliedert.

Das allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO) umfaßt zwei Quartiere:

- 1) Kreisstraße (K) 41 im N, K 41 a im O, Adolf-Kolping-Str. im S und Gehweg Fl. Nr. 1377 im W.
- 2) Adolf-Kolping-Str. im N, K 41 a im O, gepl. B 28 im S und Dorfhaldeweg im W.

Das Mischgebiet (§ 6 BauNVO) umfaßt das Quartier:

K 41 im N, Gehweg Fl. Nr. 1377 im O, Adolf-Kolping-Str. im S und Dorfhaldeweg im W.

Das Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) umfaßt zwei Quartiere:

- 1) Das französische Depot östlich der K 41 a.
- 2) Das Planungsgebiet südlich der gepl. B 28.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 4, 6 und 8 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese in dem jeweiligen Baugebiet allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

Im Gewerbegebiet sind nach § 8, Abs. 2, Satz 1 nicht Gewerbegebiete aller Art, sondern nur Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, zulässig.

§ 3

Festsetzungen im Bebauungsplan

Gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) wird festgesetzt, daß im allgemeinen Wohngebiet, soweit dort zweigeschossige Bebauung vorgesehen ist, nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

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

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan erfolgt nicht. Es gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird teils die offene, teils die geschlossene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Grenz- und Gebäudeabstand, Fensterabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens

3,00 m	(1-2 geschossige Gebäude)
4,50 m	(3 geschossige Gebäude)
6,00 m	(4 geschossige Gebäude)
12,00 m	(8 geschossige Gebäude)

betragen.

- (2) Für die Fensterabstände gilt § 8 der Landesbauordnung.
- (3) Für die Gebäudeabstände (innerhalb eines Grundstücks) gilt § 9 LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes vorgesehen ist.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- (1) Der Baukörper soll eine schlichte, klar erkennbare Form erhalten.

- (2) a) Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet

Die Grundrisse der Gebäude sollen ein gestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Hausgruppen dürfen, soweit nicht geschlossene Bebauung (g) vorgesehen ist, nicht länger als 30,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

- b) Gewerbegebiet

Gegen die künftige B 28 sind die Baukörper möglichst einheitlich zu gestalten. Sie sind mit paralleler Traufstellung zur künftigen B 28 hin gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit einer Länge von bis zu 50 m und den erforderlichen Grenzabständen zu erstellen. In die Baulücken ist Baumbepflanzung vorzusehen.

- (3) a) Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet

Die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen Gelände bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	4,00 m
bei 1 1/2 und zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m
bei dreigeschossigen Gebäuden	9,50 m
bei viergeschossigen Gebäuden	12,50 m
bei achtgeschossigen Gebäuden	22,50 m

b) Gewerbegebiet

Die Höhe der Gebäude bis zur Traufe (Traufhöhe) entlang der Baugrenze gegen die B 28 muß einheitlich 6,00 Meter betragen. Für die übrigen Baukörper im Bereich des Gewerbegebietes ist eine maximale Traufhöhe von 6,00 Meter festgesetzt.

- (4) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante, Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,60 m betragen.
- (5) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Vollgeschoß mehr als im Bebauungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Bebauungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Vollgeschoß gerechnet, wenn es im Mittel mehr als 1,20 m über die festgelegte Geländeoberfläche herausragt.
- (6) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesen architektonisch unterordnen.
- (7) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (8) a) Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet

Die Dachneigung bei den Hauptgebäuden ~~darf höchstens~~ ^{muß} 30 ° (flachgeneigtes Dach) betragen.

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

b) Gewerbegebiet

Die Dachneigung der Gebäude ist mit 15 ° festgesetzt. Die Eindeckung der Dachflächen ist mit grauen Wellasbestzementplatten auszuführen. Der Dachüberstand an den Traufseiten beträgt einheitlich 30 cm.

- (9) Ein Kniestock ist unzulässig.

- (10) Im Dachraum der Hauptgebäude ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen. *Im übrigen gilt § 67 der Landesbauordnung.*
- (11) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude haben sich dem Hauptgebäude nach Umfang und Höhe unterzuordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. Die Nebengebäude und Garagen sollen äußerlich dem Hauptgebäude angepaßt werden. Blechgaragen in jeder Form sind nicht zulässig.
- (4) Nebengebäude dürfen nicht vor den Hauptgebäuden errichtet werden.

§ 12

Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Die seitliche Einfriedigung muß bis auf Gebäudetiefe entsprechend der Straßeneinfriedigung ausgeführt werden. Als Einfriedigung ist ein 15 cm hoher Rabattstein mit einer höchstens 60 cm hohen Hecke vorzusehen.
- (2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden. Mit der Planvorlage ist ein Gestaltungsplan einzureichen.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
- (4) Im Gewerbegebiet südlich der gepl. B 28 ist der vier Meter breite Streifen des Privatgrundes zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der künftigen Eigentumsfläche der Bundesstraßenverwaltung zur Abschirmung der Lagerhallen gegen die gepl. B 28 mit Bäumen und Buschwerk zu bepflanzen, insbesondere ist ein 1,20 bis 1,50 m hoher Maschendrahtzaun, der mit durch den Zaun hindurchwachsenden Hecken zu bepflanzen ist, auf die gesamte Länge vor den Baukörpern und der Baumbepflanzung gegen die Straße hin zu errichten.

§ 14

Entwässerung

- (1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 15

Planvorlage

- (1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Gestaltungspläne, Lichtbilder oder Modelle verlangen.
- (2) Diese Vorschrift gilt entsprechend auch für das Gewerbegebiet.

§ 16

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88 Ziff. 5 und 6, § 89 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 26, 29 LBO und die in § 1 der Kreisbausatzung vom 9. 2. 1965 genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baurechtsbehörde.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die §§ 31 Bundesbaugesetz und 94 Landesbauordnung.

§ 18

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die §§ 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 dieser Bauvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Anordnung der Baurechtsbehörde werden gemäß § 112 LBO als Ordnungswidrigkeit bestraft.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten können, wenn sie vorsätzlich begangen sind, mit einer Geldbuße bis zu DM 10.000, -- DM, wenn sie fahrlässig begangen sind, mit einer Geldbuße bis zu DM 5.000, -- geahndet werden.

Oberkirch, d. 3. DEZ 1965



Bürgermeister

LANDKREIS: ORTENAU
STADT: OBERKIRCH

DECKBLATT

zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes "Oberdorfer Bühnd West"

Durch Beschluß am 19.02.1990 hat der Gemeinderat der Stadt Oberkirch die Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Oberdorfer Bühnd West" vom 03. Dezember 1965 wie folgt erweitert:

§ 8

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

...

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Wintergärten als Anbauten an die Reiheneinheiten zulässig.
Wintergärten sind dabei Anbauten in 1-geschossiger Bauweise, deren Dach und Längsseiten vollständig aus Glas oder ähnlichem durchscheinendem Material bestehen.
4. Die Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes mit den Anbauten nach Absatz 3 ist nicht erforderlich.
5. Soll ein seitlicher Abstand eingehalten werden, muß er mindestens 2,50 m betragen.
6. Soll mit den Anbauten nach Absatz 3 an eine Seite oder beiden Grundstücksseiten angebaut werden, so ist der Anbau gegen das Nachbargrundstück mit einer feuerbeständigen Wand abzuschließen.
7. Die Tiefe des Wintergartens darf das Maß von 4,00 m nicht überschreiten, gemessen von der Außenkante der Außenwand, an die der Wintergarten angebaut werden soll.
8. Aneinander gebaute Wintergärten sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt auch für Tiefe und Höhe der Anbauten.

Oberkirch, den 19.02.1990



Der Bürgermeister:

H. O. Meyer
(Stächele)