

Fertigung : 1
Anlage : 2
Blatt : 1-9

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Schelzbergstraße", der Stadt Oberkirch,
OT Ringelbach (Ortenaukreis)

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet "Schelzbergstraße" der Stadt Oberkirch Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie gliedern sich in bauplanungsrechtliche Vorschriften auf der Grundlage von § 9 BauGB und örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage von § 74 Abs. 7 LBO i.d.F. vom 18.08.1995.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I. ABGRENZUNG UND ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 1 Baugebiet

1. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt durch Einzeichnung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in folgendes Gebiet:

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

§ 2 Ausnahmen

1. Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 aufgeführten Anlagen unzulässig.

§ 3 Neben- und Versorgungsanlagen

1. Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen:

- a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 20 BauNVO
- b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
- c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

2. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

III. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 5 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Für die ausgewiesenen Nutzungszone 1 wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, daß max. 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.

§ 6 Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.
2. Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch Baugrenzen festgelegt.

§ 8 Nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke

1. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind entsprechend als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten. Auf § 9 wird verwiesen.
2. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

IV. Besondere Festsetzungen

§ 9 Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

1. Die Erstellung von Garagen sowie von Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich ist unzulässig.
2. Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, die Stellplätze selbst sowie Fußwege und Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke oder wasserdurchlässige Pflasterbeläge) zu befestigen.
3. Abs. 2 gilt nicht, wenn die Garagenzufahrt als Rampe herzustellen ist.

§ 10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen - (1-2 Bäume (Grundstück) - vorzugsweise Obstgehölze - und von einheimischen Strauchgruppen (2-5 Gehölze/ Gruppe) innerhalb des im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesenen 5,00 m breiten Pflanzstreifens entlang der nordwestlichen Planungsgrenze.
2. Anpflanzung von 1-2 einheimischen Laubbäumen - vorzugsweise Obstgehölze - und von einheimischen Strauchgruppen (2 - 5 Gehölze/ Gruppe) innerhalb des im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesenen 5,00 m breiten Pflanzstreifens entlang der östlichen Planungsgrenze.
3. Anpflanzung von einheimischen Strauchgruppen (2-5 Gehölze / Gruppe) innerhalb des im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesenen Pflanzstreifens entlang der Schelzbergstraße auf privaten Grundstücken mit einer Unterbrechung von max. 7,00 m im Zufahrtsbereich.
4. Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen (Arten wie: Walnuß, Obstgehölze, Kastanie, Eberesche) entlang der Schelzbergstraße auf privaten Grundstücken gemäß der Festsetzung im "Zeichnerischen Teil". Geringe Standortabweichungen sind möglich.

§ 11 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Erhalt der vorhandenen drei großen Nußbäume und des kleinen Nußbaumes im Bereich der Böschung des Flst.Nr. 220.
2. Erhalt der vorhandenen Böschungsstatik mit ihrem Wiesenbewuchs entlang der Schelzbergstraße.

§ 12 Leitungsrecht

Die mit - Ir 1, Ir 2 und Ir 3 - bezeichneten und im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht (Entwässerung der im Nordwesten an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen) zu belasten.

§ 13 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen einschließlich Strom und Telefon sind unterirdisch zu verlegen.

§ 14 Bestimmungen des Landratsamtes Ortenaukreis -Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz-

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 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 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

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

Im Rahmen der Bauleitplanung ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß 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. Bodenbelastungen bei den Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3. Bodenschutz

Bestimmungen für Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und 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.

Allgemeine Bestimmungen:

- 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.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und beiniederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und untersorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 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.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garagen-einfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

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

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

- Der für geplante Grünanlagen und Grabeland benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung der in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 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.
- Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

§ 15 Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

Das Landesdenkmalamt ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

§ 16 Hinweis des Geologischen Landesamtes Baden-Württemberg

Bei höheren Lößmächtigkeiten und stärkerer Durchfeuchtung des Untergrundes können aufgrund der bestehenden Hanglage Stabilitätsprobleme bei Anschnitten entstehen.

Nach der vorläufigen Geologischen Karte ist im Hang mit mehr oder weniger stark aufgelockertem Granit zu rechnen. Störungszonen können auftreten.

Die geplanten Baumaßnahmen sollten daher geotechnisch betreut werden, der Planer sollte frühzeitig geotechnische Beratung in Anspruch nehmen.

§ 17 Hinweis des Überlandwerkes Achern

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 m Tiefe anzubringen.

B Örtliche Bauvorschriften

§ 18 Sockelhöhe

1. Mit den Unterlagen (Bauvorlagen) im Kenntnissgabeverfahren nach § 51 LBO oder mit den Bauvorlagen zum Baugesuch nach § 52 LBO ist ein Geländeschnitt vorzulegen.
2. Auf Grundlage der dem Bebauungsplan beigelegten Schnitte ist die Sockelhöhe für die einzelnen Bauvorhaben festzulegen.

§ 19 Gebäudehöhe

1. Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude gemessen von OK Erdgeschoß Rohfußboden (hangseitig) bzw. Untergeschoß Rohfußboden (straßenseitig) bis Schnittpunkt Außenwand mit UK der Dachsparren darf betragen:
 - a) im Bereich der Nutzungszone 1
 - Hangseite - eingeschossig 3,50 m
 - Straßenseite - zweigeschossig 6,50 m
2. Bei Nebengebäuden darf die unter 1. beschriebene Wandhöhe nicht mehr als 3,00 m betragen.

§ 20 Stellplatzverpflichtung

1. In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind erforderlich bei Wohnungen
 - bis 60 m² 1,0 Stellplatz / Garage
 - bis 90 m² 1,5 Stellplätze / Garagen
 - über 90 m² 2,0 Stellplätze / Garagen
2. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

§ 21 Garagen und Stellplätze

Oberirdische Garagen sind unter Einhaltung des erforderlichen Stauraumes (mind. 5 m) nahe der Erschließungsanlage zu errichten. Die Hinterkante der Garage darf die des auf dem gleichen Grundstück vorhandenen oder geplanten Wohngebäudes nicht überschreiten.

§ 22 Dachgestaltung

1. Die Hauptfirstrichtung ist im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgelegt.
2. Die Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
3. Als Dacheindeckung sind nur rote oder braune Tonziegel oder vergleichbares Material zulässig.
Nicht zulässig sind Dacheindeckungen mit Blech oder Wellzementplatten jeweils naturbelassen. Zulässig sind sie jedoch auch, wenn die Oberfläche rot oder rostbraun eingefärbt ist.

§ 23 Dachgauben

1. Dachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung von mindestens 40°.
2. Dachgauben sind nur bis zu einem Drittel der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig.
3. Dachgauben dürfen vom Ortgang aus gemessen erst in einer Entfernung von mind. 2,00 m beginnen.

V. ALLGEMEINE RICHTLINIEN

§ 24 Einfriedigungen

1. Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur offene Einfriedigungen mit Sockel bis 0,30 m Höhe über der vom Stadtbauamt festgelegten Straßenoberkante, mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m, hergestellt 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 als Einfriedigung ist unzulässig.

§ 26 Freiflächengestaltung

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

§ 27 Böschungen und Stützmauern

1. Werden durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen Böschungen erforderlich, so werden diese Böschungen nicht Bestandteil der Verkehrsanlage, sondern liegen auf der privaten Grundstücksfläche.
2. Bei Höhenunterschieden von mehr als 1,00 m zwischen Verkehrsanlage und privater Grundstücksfläche sind Stützmauern herzustellen.
3. Stützmauern entlang der Schelzbergstraße sowie zur Abgrenzung der Garagen- und Stellplatzzufahrten müssen als Trockenmauern ausgebildet werden.

§ 28 Antennen

Je Wohngebäude darf außen nur eine Antennenanlage montiert werden.

Freiburg, den 26.07.1991
05.08.1991
12.12.1991
07.10.1992
28.06.1995
25.08.1995
16.02.1996
10.03.1997

Oberkirch, den 11.03.1997

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG



[Handwritten signature]

Planer

[Handwritten signature]
Stächele
Bürgermeister, MdL

[Handwritten mark]