

LANDKREIS: ORTENAU
STADT: OBERKIRCH

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

BEBAUUNGSPLAN "SCHWENDERWEG" IN OBERKIRCH-RINGELBACH

Diese Bebauungsvorschriften sind Bestandteil der Satzung des Bebauungsplanes "Schwenderweg" in Oberkirch-Ringelbach.

**§ 1
Baugebiet**

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt durch Einzeichnung im "zeichnerischen Teil" des Planes und umfaßt ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO.

**§ 2
Ausnahmen**

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind 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 festgelegt.
2. Zulässig sind nur Einzel- bzw. Doppelhäuser

**§ 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 als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen anzulegen und zu unterhalten.
2. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Kfz-Abstellplätze.

**§ 8
Gestaltung der Bauten**

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

a) bei 1geschossigen Gebäuden	3,50 m
b) 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. Bei Nebengebäuden darf die unter 1. beschriebene Wandhöhe nicht mehr als 3 m betragen.

**§ 9
Dachgauben und Dacheinschnitte**

1. Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihr Maß ein Drittel der Trauflänge nicht überschreitet.
2. Dachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung von mindestens 40°.
3. Dachgauben sind nur bis zu einem Drittel der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig.

**§ 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.
4. Die Spurwege für den Stauraum vor Garagen und für die Stellplätze sind möglichst mit Rasengittersteinen oder in Sand verlegtem Pflaster anzulegen.

**§ 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 einer Höhe von 1,50 m zulässig.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.
4. Die Einfriedigungen der Grundstücke sind mit einheimischen Gehölzen abzupflanzen.

**§ 12
Grundstücksgestaltung**

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

2. Jedem Baugesuch sind Geländeschnitte beizulegen

- a) von der Erschließungsstraße bis zur rückwärtigen Grenze,
- b) von der einen bis zur anderseitigen Grenze,

jeweils in Gebäudemitte mit Eintragung der vorhandenen und zukünftigen Geländeoberflächen und dem geplanten Gebäude einschließlich der Anschlüsse an die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen.

§ 13

Versorgungsleitungen und Antennen

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

§ 14

Pflanzgebot

- 1. Entlang der "Schwenderstraße" ist ein 1,00 m breiter und 4,00 m hoher Schutzstreifen erforderlich, dessen Geländehöhe gegenüber dem ursprünglichen Zustand nicht verändert werden darf. Dieser Geländestreifen ist mit Hainbuchhecken zu bepflanzen.
- 2. 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 m² sind mindestens zwei mittelgroße einheimische Laubbäume - vorgeschlagen werden: Feldahorn, Eiche in Sorten, Kastanien, Ulme in Sorten, Linden in Sorten, Nußbach - anzupflanzen und zu unterhalten.

§ 15

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 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 Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines Immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Rechtsgrundlagen:

§§ 19 a, 19 f, 19g WHG

§ 25 WG

VLwF, VVLwF

Im Rahmen der Bauleitplanung ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländeplastaltungen usw. wieder zu verwerten, 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. Flußbau

Das Planungsgebiet wird im südlichen Bereich vom Bürgerwaldbach, einem Gewässer II. Ordnung durchzogen. Beidseitig des Bachlaufes ist ein Geländestreifen, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers, von mindestens 4,00 m Breite von jeg-

licher Bebauung freizuhalten. Hierzu gehören auch Anlagen, wie z.B. Garagen, Gartenhütten, feste Zäune usw. (Wasserbau-merkblatt Ziff. 3.2; GABl. vom 30.09.1980).

Sofern am Gewässer bauliche Maßnahmen etc. erforderlich werden, sind hierfür die entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Ortenaukreis zu beantragen und durchzuführen.

3. 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 einzuleiten.

4. Bestimmungen für Erdarbeiten (Wohnbebauung)

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:

- 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 Bauegebietes, 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.

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 Kumenerhöhung 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 Grabeländern nicht überschreiten.

§ 16

Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

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

§ 17
Hinweis Überlandwerk Achern

Bei Anpflanzung von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 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)

B