

Schriftliche Festsetzungen

- zum Bebauungsplan "Spitzbünd" und
 - zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan "Spitzbünd"
- der Stadt Oberkirch, OT Haslach (Ortenaukreis)

Fertigung:1.....
Anlage:3.....
Blatt:1-11.....

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 aufgeführten Anlagen unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die Nutzungszonen 1 und 2 durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

2.2.1 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude darf

- in der Nutzungszone 1 4,50 m
- in der Nutzungszone 2 6,50 m

betragen (gemessen von OK Straße, gemessen in der Mitte der Grundstücksseite, von der aus die Erschließung erfolgt bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut).



2.2.2 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf

- in der Nutzungszone 1 8,70 m
- in der Nutzungszone 2 10,50 m

betragen, gemessen ab OK Straße, gemessen in der Mitte der Grundstücksseite, von der aus die Erschließung erfolgt bis OK First.

2.3 Gebäudetiefe

Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der Nutzungszonen 1 und 2 wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Im Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

In den Nutzungszonen 1 und 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen zulässig. Dafür darf die Hinterkante Garage die Hinterkante Baufläche nicht überschreiten.

4.2 Im Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 ist sowohl bei paralleler Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche, bei senkrechter Anordnung ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für freistehende Einzelhäuser mit 2 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Verkehrsgrün

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" ausgewiesenen Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen oder mit Stauden und Bodendeckern zu bepflanzen.



6.2 Kinderspielplatz

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" ausgewiesene Fläche ist entsprechend Pkt. 7.2 anzulegen und zu unterhalten.

7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Baumpflanzungen

Innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen, im Bereich von öffentlichen Grünflächen sowie angrenzend zur Straße auf privaten Grundstücken sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten (12 St.) Laubbäume (StU 12/14; 3xv) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten. Die Baumscheibe/-grube innerhalb der Verkehrsfläche ist ausreichend zu dimensionieren und mit einheimischen Bodendeckern zu bepflanzen.

7.2 Kinderspielplatz / Verkehrsgrünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Kinderspielplatz" sind, wie im Zeichnerischen Teil dargestellt, (mind. 2 St.) Laubbäume (StU 12/14; 3xv.) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Geringe Standortabweichungen sind möglich. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Entlang der nördlichen Grenze des Kinderspielplatzes sowie im Bereich der Verkehrsgrünfläche bei den Parkplätzen sind innerhalb des 3,00 breiten im Zeichnerischen Teil dargestellten Pflanzstreifens standortgerechte Sträucher in Gruppen anzupflanzen und zu unterhalten.

Die nicht von Spielgeräten beanspruchte Fläche ist als Wiese mit einzelnen Feldgehölzen in Gruppen anzulegen und zu unterhalten.

7.3 Gehölzstreifen

Entlang der nördlichen Grenze ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche sowie im Bereich privater Grundstücke innerhalb des 3,00 m breiten im Zeichnerischen Teil dargestellten Pflanzstreifens eine Immissionsschutzhecke anzulegen und zu unterhalten. Der Pflanzstreifen ist durchgehend, auch auf den privaten Grundstücken, von der Stadt Oberkirch als mind. 2-reihige Abschirmhecke mit einer Mindesthöhe von 1,80 m anzulegen. Die Sträucher auf den privaten Grundstücken gehen in den Besitz der Grundstückseigentümer, die für deren Unterhaltung aufkommen.



7.4 Pflanzung von Gehölzen auf privaten Grundstücken

Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) oder 5 Sträucher (Sortierung 100-150) entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten.

Bei den privaten Grundstücken im Norden des Planungsgebietes kann der festgesetzte Pflanzstreifen angerechnet werden.

8 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Entlang der südwestlichen Grenze an der Böschungsoberkante ist gemäß Eintrag im "Zeichn. Teil" eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe der Wand muss entsprechend den Aussagen des Gutachtens zwischen 2,80 und 3,80 m betragen. Die lokal unterschiedliche Höhenabmessung ist dem Gutachten zu entnehmen.

8.2 Im "Zeichn. Teil" sind die Fassaden entlang der L 88 entsprechend dem schalltechnischen Gutachten Nr. 4253/939 i.d.F.v. 26.09.2007 gekennzeichnet, innerhalb derer passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Art und Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen sind entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

Auf der von der Lärmquelle L 88 abgewandten Gebäudeseite kann ein Lärmpegelbereich niedriger als im "Zeichn. Teil" dargestellt herangezogen werden.

8.3 Das Lärmschutzgutachten des Ing.-Büros Rink Nr. 4253/939 i.d.F.v. 26.09.2007 wird Bestandteil des B-Plans.

9 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

9.1 Der im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichnete Bereich im Nordwesten des Baugebietes ist seitens der Bauherren auf das angrenzende Straßenniveau aufzufüllen.

9.2 Alle Baugrundstücke sind auf das angrenzende Straßenniveau aufzufüllen.

10 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

10.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

10.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.



11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 11.1 Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes ist angrenzend an den Unterhaltungsweg ein Leitungsrecht (lr1) zur Führung der Entwässerungs- und Wasserleitungen zugunsten der Stadtwerke Oberkirch ausgewiesen.

12 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

- 12.1 Die zur ökologischen Aufwertung im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie im Straßenraum vorgesehenen Baumpflanzungen - Ziff. 7.1 bis 7.3 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zugeordnet.
- 12.2 Die zur ökologischen Aufwertung im Bereich der privaten Grundstücke vorgesehenen Baumpflanzungen - Ziff. 7.1 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.
- 12.3 Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffen wird die **Ausgleichsmaßnahme Fläche 5 "Holzmatt", des Ökokontos der Stadt Oberkirch**, die außerhalb des Planungsgebietes liegt, zugeordnet.



13 Anhang zu den Festsetzungen:**Artenliste**

Die nachfolgenden Baumarten sowie Bäume vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Sie wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Stadt Oberkirch entnommen.

Herkunftsgebiet (6): Oberrheingraben

Kürzel	Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)
---------------	---

Große Bäume:

SAh	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
SEr	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Bi	Betula pendula	(Hänge-Birke)
Ka	Castanea sativa	(Edelkastanie)
Bu	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
Es	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche)
VKi	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
TEi	Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
SEi	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
SLi	Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

FAh	Acer campestre	(Maßholder, Feld-Ahorn)
Hb	Carpinus betulus	(Hainbuche)
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
ZP	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)

Sträucher:

Hri	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweiggriffeliger Weißdorn)
Pf	Euonymus europaeus	(Gewöhl. Pfaffenhütchen)
Lig	Ligustrum vulgare	(Gewöhl. Liguster)
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
HRO	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
PW	Salix purpurea	(Purpur-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)



Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Ontario, Ulmer Polizeiapfel, Boskoop, Neunerschläferapfel

Birnensorten wie:

Pastorenbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didi-kirsche, Dollenseppler

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**§ 74 LBO****1 Dachgestaltung für den Bereich der Nutzungszonen 1 und 2**

1.1 Es sind Satteldächer, Zeltdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

1.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Ab einer Wandhöhe von 5,0 m ist eine Dachneigung von max. 33° zulässig.

1.3 Bei Wohngebäuden sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Dachsteine in rot bis rotbraunen, braunen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig.

Bei Garagen sollte die Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entsprechen.

1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, insbesondere Dachgauben und ähnliche Aufbauten sind ab einer Dachneigung von 34° zulässig.

1.5 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreieckgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/2 der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

Die Minstdachneigung für Schleppgauben beträgt 15°; der Dachansatz muß mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Giebelständige- und Dreieckgauben müssen mind. dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

1.6 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

1.7 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,40 m am Ortgang herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2 Stellplatzverpflichtung

2.1 Im Planungsgebiet sind in Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO erforderlich bei Wohnungen

bis 60 m² 1,0 Stellplätze / Garage

bis 90 m² 1,5 Stellplätze / Garagen

über 90 m² 2,0 Stellplätze /Garagen

2.2 Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.



3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

3.2 Gestaltung befestigter Flächen

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf max. 20 % zu beschränken.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang mit einer Breite von 1,50 m. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

4 Regenwassernutzung

- 4.1 Für das Planungsgebiet wird eine dezentrale Rückhaltung des Regenwassers auf den einzelnen Grundstücken mit Zisternen festgesetzt. Es ist auf jedem Grundstück eine bewirtschaftete Zisterne zu errichten, die für ein 2-jähriges Regenereignis ausgelegt ist, wobei der Drosselabfluss mit $Q_{dr} = 0,5$ l/s festgelegt ist. In die Zisterne sind alle hochliegenden Dach- und Terrassenflächen wie auch nach Möglichkeit die tieferliegenden Hofflächen anzuschließen. Das erforderliche Mindestrückhaltevolumen in m^3 ist abhängig von der angeschlossenen Fläche in m^2 . (Eine Tabelle hierzu ist im Kapitel 7.2 "Geplantes Entwässerungssystem" der Begründung zum B-Plan zu entnehmen). Volumen für die Bevorratung von Niederschlagswasser zu Bewässerungszwecken ist zusätzlich zu schaffen. Der Notüberlauf der Zisterne ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Die angeschlossenen versiegelten Flächen sind im Entwässerungsgesuch unter Angabe der Größe der Teilfläche, der Art der Befestigung und dem angesetzten Teilabflussbeiwert nachzuweisen.

5 Einfriedungen

- 5.1 Als Einfriedungen dürfen nur offene Einfriedungen mit Sockel bis 0,30 m Höhe, einschließlich Heckenhinterpflanzung hergestellt werden. Entlang der öffentlichen Straßen dürfen die Einfriedungen max. 0,80 m betragen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen richten sich nach dem Nachbarrecht.
- 5.2 Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.
- 5.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist unzulässig.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

- 1.1 Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 Altlasten

- 2.1.1 Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten/Altstandorte vor.
- 2.1.2 Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das zuständige Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die 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 Naturschutzbehörde zu melden.

3 Hinweise der Stadt Oberkirch

3.1 Abfallbeseitigung

Bei den beiden Stichwegen handelt es sich um Erschließungsstraßen ohne Wendemöglichkeit, d.h. die Müllbehälter müssen seitens der Grundstückseigentümer bis zur Wendepalette gebracht und dort zur Abholung bereitgestellt werden.



4 Hinweis der SÜWAG / Stadtwerke Oberkirch

4.1 Kabeltrasse

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzung von Bäumen ist demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1,00 m Tiefe erforderlich.

5 Hinweis des RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

5.1 Geotechnik

Als Baugrund steht vermutlich Löss an. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Freiburg, den 17.01.2012 LIF-FEU-ta-ba
10.10.2012

Oberkirch, den 14. Mai 2013

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

[Handwritten signature: L. Fischer]

Planer

141Sch03.doc



[Handwritten signature: Braun]

Braun, Oberbürgermeister

[Handwritten mark]



[Handwritten mark]