

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

**zum Bebauungsplan "Talmatt / Weiherbünd" der Stadt Oberkirch,
OT Tiergarten (Ortenaukreis)**

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet "Talmatt / Weiherbünd" 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 08.08.1995.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I. ABGRENZUNG UND ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 1 Baugebiet

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 2 Ausnahmen

1. Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 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 ist 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

1. Für die ausgewiesenen Nutzungszonen 1 und 2 wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, daß max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.

§ 6 Bauweise

1. Als Bauweise wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Es sind in der Nutzungszone 1 nur Einzelhäuser, in der Nutzungszone 2 wahlweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 8 Nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke

1. Nicht bebaute Flächen der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten. Es sind Anpflanzungen gemäß den Festsetzungen § 15 Nr. 3 und 4 durchzuführen.

2. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

IV. BESONDERE FESTSETZUNGEN

§ 9 Stellung der baulichen Anlagen

1. Die Festlegung der Firstrichtungen erfolgt nur in den Bereichen, in denen es aus städtebaulicher Sicht von Bedeutung ist und ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

§ 10 Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

1. Die Erstellung oberirdischer Garagen sowie die Herstellung von Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksteil ist unzulässig.
2. Oberirdische Garagen sind unter Einhaltung eines Stauraumes von mind. 5,00 m nahe der Erschließungsanlage zu errichten. Die Hinterkante der Garage darf die des auf dem gleichen Grundstück geplanten Wohngebäudes nicht überschreiten.
3. Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, die Stellplätze selbst, sowie Fußwege und Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenspflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke oder wasserdurchlässige Pflasterbeläge) zu befestigen.

§ 11 Sichtdreiecke

1. Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhen (gemessen von Oberkante Fahrbahn), von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

§ 12 Zufahrtsverbot

1. Entlang der Talmattstraße, der südlichen Planungsgebietsgrenze wird für 2 Bauplätze, die auch an die Planstraße A angrenzen, ein Zufahrtsverbot festgesetzt, d.h. eine Zufahrt zu den an die Talmattstraße angrenzenden geplanten Baugrundstücken ist nur von der Planstraße A aus zulässig. Für das südöstliche Grundstück gilt dieses Zufahrtsverbot nicht, da dieser Bauplatz ausschließlich über die Talmattstraße erschlossen ist.

§ 13 Öffentliche und private Grünflächen

1. Die im Zeichnerischen Teil als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Gewässerschutz", ausgewiesene Fläche entlang des Grabens dient als Gewässerschutzstreifen und ist als Pflanzfläche entsprechend der Festsetzung § 15 Nr. 2 anzulegen und zu unterhalten sowie von jeglicher Bebauung und Flächenversiegelung freizuhalten.
Der Gewässerschutzstreifen und der Graben ist zusätzlich als "Ausgleichsfläche" für nicht vermeidbare Eingriffe, die bei der Realisierung des Baugebietes entstehen, ausgewiesen.
Die Verwendung von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.

§ 14 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

1. Der das Planungsgebiet querende Graben ist westlich der Erschließungsstraße nach ökologischen Gesichtspunkten durch Schaffung von kleineren Aufweitungen, Böschungsmodellierungen und der Anpflanzung von Ufergehölzen (sh. Festsetzung § 15 Nr. 2) aufzuwerten.
Der östlich der Erschließungsstraße liegende Grabenabschnitt ist nach ökologischen Gesichtspunkten neu anzulegen und zu bepflanzen.
Vor Realisierung der Neuanlage bzw. der ökologischen Umgestaltung des Grabens ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen und eine Detailplanung zu erstellen.

§ 15 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Entlang der Erschließungsstraße sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche an den angegebenen Baumstandorten mittel - großkronige Laubbäume (Arten sh. Artenliste, Teil D der Bebauungsvorschriften) anzupflanzen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.
2. Innerhalb der als Ausgleichsfläche ausgewiesenen Gewässerschutzstreifen entlang des Grabens sind standortgerechte Ufergehölzgruppen (Arten sh. Artenliste, Teil D der Bebauungsvorschriften) in Verbindung mit der vorgesehenen ökologischen Umgestaltung und Neuanlage des Grabens anzupflanzen und zu unterhalten.

3. Innerhalb des entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze ausgewiesenen 4,00 - 5,00 m breiten Pflanzstreifens, der der äußeren Eingrünung und dem Schutz vor Immissionsbelastungen von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dient, sind heimische Sträucher (Arten s. Artenliste, Teil D der Bebauungsvorschriften) in einer dichten geschlossenen Gehölzpflanzung anzulegen und zu unterhalten.
4. Auf jedem privaten Grundstück ist pro angefangene 400 m² mindestens ein einheimischer Laubbaum, vorzugsweise Obstbaum anzupflanzen. Auf den Grundstücken, die kleiner als 400 m² sind ist ein kleinkroniger einheimischer Baum oder mind. 5 einheimische Sträucher bzw. dorftypische, einheimische Blütensträucher anzupflanzen.
Die in den Festsetzungen unter § 15 Nr. 3 festgesetzten Anpflanzungen sowie der unter § 15 Nr. 1 festgesetzte zu erhaltende Baumbestand kann auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.

§ 16 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Die im Zeichnerischen Teil gekennzeichneten einzelnen prägnanten Obstbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Für die notwendigen Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten ist zu sorgen.

§ 17 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Der im Zeichnerischen Teil zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesene Gewässerschutzstreifen sowie der einbezogene teilweise neu anzulegende Graben dient als Ausgleichsfläche für nicht vermeidbare Eingriffe, die bei der Realisierung des Baugebietes entstehen.
Die Gewässerschutzstreifen beidseits des Grabens sind entsprechend der Festsetzung § 15 Nr. 2 anzulegen und zu unterhalten.
Der Graben ist entsprechend der Festsetzung § 14 Nr. 1 im westlichen Teilabschnitt nach ökologischen Gesichtspunkten umzugestalten und im östlichen Teilabschnitt entsprechend ökologischer Gesichtspunkte neu anzulegen.

**§ 18 Bestimmungen des Landratsamtes Ortenaukreis
-Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg-**

1. Grundwasserschutz

Das Baugebiet liegt im Bereich des Hochgestades der Rench, so daß keine Gefahr besteht, daß bei einer Unterkellerung die geplanten Gebäude in das Grundwasser einschneiden.

2. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach Erkenntnissen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz keine Altlasten vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das LRA Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu unterrichten. 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.

3. 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 insbesondere, daß die im Rahmen von Bebauungsplänen geplante Flächeninanspruchnahme - zu der auch die Auffüllungsflächen für den anfallenden Erdaushubarbeiten zählen - auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird.

Auflagen und Hinweise:

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung darf der humose Oberboden (Mutterboden des Urgeländes) nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

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.

Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben und Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis -Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- zu melden.

4. Hinweise

Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah 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 und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

§ 19 Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

1. Nach § 20 DSchG ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen, sofern Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. Baumaßnahmen betroffen sind.

§ 20 Hinweis des Überlandwerkes Achern

1. Bei Anpflanzungen von Bäumen wird demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis 1 m Tiefe benötigt.

B Örtliche Bauvorschriften

§ 21 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe soll das Maß von 0,50 m nicht überschreiten. Gemessen wird von Oberkante Straßenachse bis Oberkante Rohfußboden in der Mitte der Straßenseite des Gebäudes, von der aus die Zufahrt erfolgen soll.

§ 22 Gebäudehöhen

1. Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude, gemessen von OK Rohfußboden des Erdgeschosses bis Schnittpunkt Außenwand mit UK Dachsparren darf betragen:

bei 2-geschossigen Gebäuden (Nutzungszonen 1 und 2) max. 4,00 m

2. Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude, gemessen von OK Rohfußboden Erdgeschoß bis OK Sparren am First darf betragen:

bei 2-geschossigen Gebäuden (Nutzungszonen 1 und 2) max. 10,00 m

3. Bei Nebengebäuden darf die unter 1. beschriebene Wandhöhe nicht mehr als 3,00 m betragen.

§ 23 Gebäudetiefe

Für die geplanten Wohngebäude wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

§ 24 Stellplatzverpflichtung

1. In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO sind erforderlich bei Wohnungen

bis 60 m ²	1,0 Stellplätze / Garage
bis 90 m ²	1,5 Stellplätze / Garagen
über 90 m ²	2,0 Stellplätze / Garagen

2. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

§ 25 Dachgestaltung

1. Die Dachneigungen sind durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2. Als Dacheindeckung sind nur rot oder rotbraune Tonziegel oder aus vergleichbarem Material zulässig.
Nicht zulässig sind Dacheindeckungen mit Blech oder Wellzementtafeln, jeweils naturbelassen. Zulässig ist es jedoch, wenn seine Oberfläche rot oder rotbraun eingefärbt ist.

3. Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung 38°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Grenzwerte zulässig soweit Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden. Dem Bauherren wird empfohlen, bei Doppelhäusern die Dacheindeckung und die Dachgesimse einheitlich durchzuführen.

§ 26 Dachgauben

1. Dachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung von mind. 35°.

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.

§ 27 Einfriedigungen

1. Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur offene Einfriedigungen mit Sockel bis 0,30 m Höhe, einschließlich Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m, gemessen von der OK der anstoßenden Verkehrsfläche 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.

§ 28 Freiflächengestaltung

1. Die natürlichen Geländeverhältnisse dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.
2. Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu ist die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten.
3. Die versiegelten Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen auszubilden.
4. Mit den Unterlagen (Bauvorlagen) im Kenntnissgabeverfahren nach § 51 LBO oder mit den Bauvorlagen zum Baugesuch nach § 52 LBO ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

D Artenliste

Festsetzungen:

1. Die nachfolgenden Gehölzarten sollten entlang des Grabens und innerhalb des Gewässerrandstreifens gepflanzt werden.

Arten, die unmittelbar an der Mittelwasserlinie wachsen:

Quercus robur	- Stieleiche (B)
Alnus glutinosa	- Schwarzerle (B-b)
Salix fragilis	- Bruchweide (S-b)
Salix x rubens	- Rotweide (B)

Arten, die oberhalb der Mittelwasserlinie angepflanzt werden sollten:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn (B)
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche (B)
Carpinus betulus	- Hainbuche (b)
Corylus avellana	- Haselnuß (S)
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen (s)
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche (s)

Rhamnus frangula	- Faulbaum (s-S)
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel (S)
Sambucus nigra	- Holunder (S)
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball (s)

2. Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sollten in den ausgewiesenen Pflanzgebieten im Bereich der öffentlichen Grünfläche, der Verkehrsfläche bzw. auf den privaten Grundstücken verwendet werden.

Obstgehölze

Verwendung ortsüblicher Sorten

Heimische Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn (B)
Betula pendula	- Birke (B)
Carpinus betulus	- Hainbuche(b)
Castanea sativa	- Eßkastanie (B)
Fagus sylvatica	- Rotbuche (B)
Populus tremula	- Zitterpappel (b-B)
Quercus petraea	- Traubeneiche (B)
Quercus robur	- Stieleiche (B)
Salix caprea	- Salweide ((b)
Tilia cordata	- Winterlinde (B)

Heimische Sträucher:

Corylus avellana	- Haselnuß (s)
Cornus mas	- Kornelkirsche (S)
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel (S)
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen (s)
Ligustrum vulgare*	- Liguster (s)
Lonicera xylosteum*	- Heckenkirsche (s)
Rhamnus cathartica*	- Kreuzdorn (S)
Salix caprea	- Salweide (S-b)
Sambucus nigra	- Holunder (S)
Viburnum lantana*	- Wolliger Schneeball (S)
Viburnum opulus*	- Gewöhnlicher Schneeball (S)

Die mit * gekennzeichneten Sträucher sind giftig.

B =	Baum 1. Ordnung. Höhe über 15 Meter, Kronenbreite 8-15 m
b =	Baum 2. Ordnung. Höhe unter 15 Meter, Kronenbreite 4-8 m
S =	Strauch 1. Ordnung. Höhe über 3 Meter
s =	Strauch 2. Ordnung. Höhe unter 3 Meter

3. Die nachfolgenden Blütensträucher können zusätzlich zu den heimischen Sträuchern verwendet werden:

Ziersträucher:

Deutzia - Arten	- Deutzie
Forsythia intermedia	- Forsythie
Kolkwitzia amabilis	- Kolkwitzie
Laburnum - Arten*	- Goldregen
Lonicera ledebourii*	- Heckenkirsche
Philadelphus - Arten	- Falscher Jasmin
Spiraea - Arten	- Spierstrauch
Syringa vulgaris	- Flieder
Viburnum - Arten*	- Schneeball
Weigela - Arten	- Weigelia

Die mit * gekennzeichneten Blütensträucher sind giftig.

Freiburg, den 18.11.1997

Oberkirch, den 28. April 1998.....

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTRASSE 32
79100 FREIBURG



Planer




Stächele,
Bürgermeister, MdL