

Landkreis: Ortenaukreis  
Stadt: Oberkirch  
Ortsteil: Bottenau

# DECKBLATT

## zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Tannenstraße II" in Oberkirch-Bottenau

Durch Beschluß am 30.08.1993 hat der Gemeinderat der Stadt Oberkirch die Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Tannenstraße II" vom 01.09.1991 wie folgt geändert:

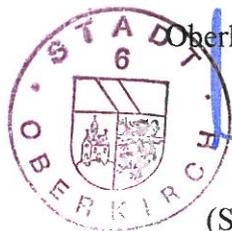
### § 9 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe ergibt sich aus dem, dem Bebauungsplan beiliegenden Geländeschnitt Maßstab 1:200 vom 01.10.1991

### § 10 Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe der Gebäude, gemessen von Oberkante Erdgeschoß Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dacheindeckung, darf das Maß von 3,75 m nicht überschreiten.

Oberkirch, 30.08.1993



(Stächele)

Bürgermeister, MdL

2

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

### ZUM BEBAUUNGSPLAN "TANNENSTRASSE II" IN OBERKIRCH-BOTTENAU

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Tannenstraße II" in Oberkirch-Bottenau Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### § 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt ein "Reines Wohngebiet" (WR) nach § 3 BauNVO.

#### § 2 Ausnahmen

Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### § 3 Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig, mit folgenden Einschränkungen
  - a) Anlagen zur Kleintierhaltung sind unzulässig,
  - b) Nebenanlagen sind nur im überbaubaren Grundstücksteil zulässig.

#### § 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch 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 Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

#### **§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

#### **§ 7 Nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke**

1. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind entsprechend § 10 Abs. 1 LBO als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Flächen anzulegen und zu unterhalten.
2. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

#### **§ 8 Abstandsvorschriften**

Die Abstandsflächen richten sich nach den Bestimmungen der LBO für Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung.

#### **§ 9 Sockelhöhe**

Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,50 m bezogen auf die Straßenachse in Gebäudemitte, winkeligerecht zur Straße gemessen.

*Siehe Schnitt*

#### **§ 10 Gebäudehöhe**

1. Die maximal zulässige Wandhöhe der Gebäude gemessen von OK Erdgeschoß Fußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut darf das Maß von 3,25 m nicht überschreiten.

*Siehe Deckblatt v. 30.8.93*

*3,25 m*

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

### § 11 Garagen und Stellplätze

1. Die Erstellung von Garagen im rückwärtigen Grundstücksteil ist unzulässig.
2. Die Garagen sind unter Einhaltung des erforderlichen Stauraumes (mindestens 5,00 m) nahe der Erschließungsanlage zu errichten. Die Hinterkante der Garage darf 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.
5. Pro Wohnung müssen zwei Stellplätze oder Garagen hergestellt werden. Der Stauraum vor den Garagen kann dabei nicht als Stellplatz angerechnet werden.

### § 12 Dachgaupen und Dacheinschnitte

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

### § 13 Einfriedigungen

1. Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur Sockel bis 30 cm Höhe über der vom Stadtbauamt festgelegten Straßenoberkante 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.

**§ 14**  
**Freiflächengestaltung**

1. Die natürlichen Geländebeziehungen dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.
2. Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit einheimischen Arten durchzuführen.

**§ 15**  
**Versorgungsleitungen und Antennenanlage**

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

**§ 16**  
**Pflanzgebot**

Anpflanzungen im ausgewiesenen Grünstreifen sind gemäß Grünordnungsplan durchzuführen.

**§ 17**  
**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, 19 g 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 Geländegestaltungen 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 (b.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 liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Wasserwirtschaftsamt zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

## 3. 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 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.
- 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.

Einen Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung 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 max. 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 Grabeland nicht überschreiten.

### § 18

#### Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

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

### § 19

#### 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*