

Landkreis: Ortenau
Stadt: Oberkirch
Ortsteil: Haslach

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Untere Maien, 2. Änderung und Erweiterung"

in Oberkirch-Haslach

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet "Untere Maien, 2. Änderung und Erweiterung" in Oberkirch-Haslach 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 Planes.
2. Der räumliche Bereich des Bebauungsplanes gliedert sich in
 - a) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
 - b) Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

§ 2

Ausnahmen

1. Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen unzulässig.
2. Innerhalb der als "Mischgebiet" (MI) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Nr. 5 bis 8 BauNVO aufgeführten Anlagen unzulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen i.S.V. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig. Auf § 7 Abs. 1 wird verwiesen.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

a) der Zahl der Vollgeschosse	(Z)	nach § 20 BauNVO
b) der Grundflächenzahl	(GRZ)	nach § 19 BauNVO
c) der Geschößflächenzahl	(GFZ)	nach § 20 BauNVO
2. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil"
3. Es sind nur drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 5

Bauweise

Als Bauweise wird die "Offene Bauweise" (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

§ 6

Überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 7

Nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke

1. Die im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesenen Flächen "zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind entsprechend dem "Grünordnungsplan" anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Flächen ist jegliche Bebauung einschl. der Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO unzulässig, desgleichen das Anlegen von Stellplätzen sowie das Versiegeln von Flächen.
2. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind entsprechend § 10 Abs. 1 LBO als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten.
3. Ausgenommen von Abs. 2 sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze. Auf § 8 Abs. 3 wird verwiesen.

IV. Besondere Festsetzungen

§ 8

Garagen, Stellplätze, ihre Zufahrten sowie Zugänge und Fußwege

1. Die Erstellung von Garagen im rückwärtigen Grundstücksteil ist unzulässig.
2. Die Garagen sind unter Einhaltung eines Stauraumes von mind. 5,00 Meter nahe der Erschließungsanlage zu errichten. Die Hinterkante der Garage darf die des Wohngebäudes nicht überschreiten.
3. Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, die Stellplätze selbst, sowie Fußwege und Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Pflasterbeläge) zu befestigen.

§ 9

Versorgungsleitungen

1. Sämtliche Versorgungsleitungen einschl. Strom- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
2. Mit Kabeln ist zu Bäumen und zu künftigen Baumstandorten in Verkehrsflächen eine Abstandsfläche von mind. 2,50 Meter einzuhalten. Die Standorte der Bäume sind aus dem beigefügten "Grünordnungsplan" ersichtlich. Auf § 12 Abs. 1 wird verwiesen.
3. Sollen Kabel näher als 2,50 Meter an zukünftige Baumstandorte heranverlegt werden, sind Trennwände bis in eine Tiefe von ca. 1,00 Meter einzubauen.

V. Lärmschutz

§ 10

Passiver Lärmschutz

1. Mit dem Baugesuch nach § 52 LBO oder den Vorlagen im Rahmen des Kenntnissgabeverfahrens nach § 51 LBO ist für die in den Lärmpegelbereichen II - IV zu erstellenden baulichen Anlagen der Nachweis des passiven Lärmschutzes zu erbringen, sofern schutzwürdige Räume durch die Baumaßnahme betroffen sind. Schutzwürdige Räume sind Aufenthaltsräume im Sinne von § 2 Abs. 7 LBO.
2. Bei der Erstellung des Nachweises nach Abs. 1 ist DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau" vom November 1989, Ziffer 5 "Schutz gegen Außenlärm" und Beiblatt 1 zu DIN 4109 "Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" zu beachten.
3. Für die Luftschalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen ist die VDI-Richtlinie 2719 vom August 1987 zu beachten. Dabei ist für eine ausreichende Frischluftzufuhr Sorge zu tragen.
4. Sollen bei Aufenthaltsräumen Fensterlüftungsgeräte in die Fassade integriert werden, so ist die erforderliche Schallschutzklasse für Fenster und Lüftungseinrichtung zu erbringen.
5. Im Lärmpegelbereich II sind die Grundrisse der Dachgeschosse möglichst so zu gestalten, daß auf der Südseite des jeweiligen Gebäudes keine Aufenthaltsräume im Sinne von § 2 Abs. 7 LBO entstehen.
6. Läßt sich die Anordnung von Aufenthaltsräumen im Sinne von § 2 Abs. 7 LBO nicht vermeiden, wird auf Abs. 1 verwiesen (Nachweis des passiven Lärmschutzes).
7. Die Gebäude im Lärmpegelbereich II sind mit einem Dachvorsprung am Giebel von mindestens 60 cm auszustatten.
8. Auf die dem Bebauungsplan beigelegten schalltechnischen Untersuchungen des Ing.-Büros Zink, Lauf, vom November 1995 wird verwiesen.

§ 11

Aktiver Lärmschutz

Entlang des Sportplatzes ist unter Beachtung des Lageplanes (zeichnerischer Teil) und der Querschnittszeichnungen Nr. 1 bis 3 ein Erdwall mit einer Kronenbreite von 1,50 Meter und Böschungsneigungen von 1 : 1,5 herzustellen. Zur Bepflanzung des Erdwalles wird auf § 19 verwiesen.

VI. Maßnahmen zur Grünordnung

§ 12

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Zur äußeren Eingrünung sowie zur inneren Durchgrünung und Gestaltung sind durch Eintrag im "Grünordnungsplan" Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Einzelstandorte der Bäume können beim Vorliegen zwingender Gründe bis zu 3,00 Meter verschoben werden.
2. Die Pflanzenwahl muß auf der Grundlage der als Anlage beigefügten Pflanzliste erfolgen.

§ 13

Bepflanzung des Erdwalles

1. Der Erdwall ist insgesamt, also von Böschungsfuß bis Böschungsfuß zu bepflanzen. Die Pflanzenarten sind der als Anlage beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
2. Es sind entsprechend der Pflanzliste heimische Bäume und Sträucher zu verwenden, wobei Obstbäume oder ihre Wildarten der Vorrang zu geben ist.
3. Der Pflanzabstand soll 1,2 bis 1,5 Meter und der Reihenabstand ca. 1,2 Meter betragen.
4. Die Bepflanzungen sind spätestens bis zur Fertigstellung der Erschließungsanlagen durchzuführen.

§ 14

Grünstreifen entlang der L 88

1. Der Grünstreifen entlang des Wirtschaftsweges Lgb.-Nr. 531/7 und darüber hinaus ist in einer Breite von 5,0 Meter als geschlossene, mindestens 3reihige Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern gemäß der als Anlage beigefügten Pflanzlisten 1 und 2 auszuführen.
2. Der Grünstreifen ist bis zur Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes auf den betroffenen Grundstücken anzulegen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
3. Den Bauvorlagen für die Grundstücke mit den Ordnungsziffern 19, 24 und 25 ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der insbesondere die vorgesehene Bepflanzung des Grünstreifens enthält.

§ 15

Bäume in Verkehrsflächen

Entlang der Straßen und Wege sind unter Freihaltung der Grundstückszufahrten und der Zufahrten zu Pkw-Stellplätzen heimische Bäume entsprechend der in Anlage beigefügten Pflanzenliste 1 (3 • v. o.B. 18/20) zu pflanzen. Dabei ist eine Baumscheibe von mind. 2 • 2 Meter auszubilden.

§ 16

Bäume auf privaten Grundstücksflächen

1. Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm, gemessen in einem Meter Höhe, aus der in der Anlage beigefügten Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Es können auch Obsthochstämme verwendet werden.
2. Die Einzelstandorte innerhalb des Baugrundstückes sind frei wählbar. Die eingezeichneten Standorte im "Grünordnungsplan" sind Vorschläge. Auf die einschlägigen Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.01.1996 wird verwiesen.
3. Weist der "Grünordnungsplan" für ein Baugrundstück bereits ein Erhaltungsgebot für einen vorhandenen Baum aus, entfällt das Gebot zur Neuanpflanzung.
4. Die nach dem Grünordnungsplan zu erhaltenden Bäume sind während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen ausreichend zu schützen. Dies gilt für Stamm, Krone und Wurzelbereich.

§ 17

Freiflächengestaltungspläne

Mit dem Baugesuch nach § 52 LBO oder den Vorlagen im Rahmen des Kenntnisgabeverfahrens nach § 51 LBO ist zur Durchsetzung der festgesetzten Durchgrünung der Freiflächen-Gestaltungsplan vorzulegen.

§ 18

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

Bodenschutz

1. Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und nach Fertigstellung der Bauarbeiten wieder einzubauen oder einer anderen zulässigen Folgenutzung zuzuführen.
2. Der überschüssige Aushub sowohl im öffentlichen wie im privaten Bereich ist zur Herstellung des Lärmschutzwalles zur Verfügung zu stellen.

3. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 Meter hohen, jenem von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 Meter hohen Mieten zu erfolgen, welche 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.
4. Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
5. Die Erdarbeiten dürfen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
6. 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.
7. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
8. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen. Nach der Nutzung von Bauwegen sind die dort entstandenen Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen zu lockern.

VII. Sonstiges

§ 19

Oberflächenwasserbeseitigung

Zur zusätzlichen Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses in die Kanalisation kann Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung oder von Freiflächen zur Versickerung auf dem eigenen Grundstück gebracht oder in Zisternen zur Brauchwassernutzung aufgefangen werden.

§ 20

Abwasserbeseitigung

Vor der Verlegung der notwendigen Kanalisation ist das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren für diese Kanalisationen durchzuführen.

§ 21

Wasserversorgung

1. Das Gebiet ist über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser zu versorgen, dabei soll das Gebiet durch eine Ringleitung erschlossen werden.
2. Das Rohrnetz ist so zu bemessen, daß im Hinblick auf die zu erwartenden Bedarfsmengen eine Brandwassermenge von 13,3 l/s aus zwei benachbarten Hydranten entnommen werden kann. An keiner Stelle des Rohrnetzes darf der Betriebsdruck hierbei 15 Meter Wassersäule unterschreiten. Hauptleitungen unter Ø 100 mm dürfen nicht verlegt werden.
3. Rechtzeitig vor Verlegen der Wasserversorgungsleitungen ist das notwendige Verfahren zur wasserrechtlichen Genehmigung einzuleiten.

§ 22

Abfallbeseitigung

1. Bei Baumaßnahmen anfallender nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwertung zuzuführen.
2. Baustellenmischabfälle sind gemäß Abfallsatzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.
3. Baurestmassen, die nicht wiederverwertet werden können, sind nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- oder Entsorgungsanlage abzugeben.
4. Die Verwendung teerhaltigen Straßenaufbruches oder nicht aufbereiteten Bauschuttes zur Auffüllung, z.B. von Arbeitsräumen, ist unzulässig.

§ 23

Altlasten

1. Innerhalb des Plangebietes sind Altlasten nicht bekannt.
2. Sollten sich bei der Durchführung von Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen des Bodens und/oder Geruchsemissionen (verursacht z.B. durch Mineralöle, Teer u. a.) wahrgenommen werden, so ist die untere Wasserbehörde des Landratsamtes Ortenaukreis unverzüglich zu unterrichten. Erdarbeiten an dieser Stelle sind sofort einzustellen.

B. Örtliche Bauvorschriften

VIII. Baugestaltung

§ 24

Sockelhöhe

1. Die Oberkante der Rohdecke über Kellergeschoß darf nicht mehr als 30 cm über dem natürlich gewachsenen Gelände liegen, gemessen an der Stelle, an der das Gelände am höchsten am Gebäude anstößt.
2. Im übrigen darf die Sockelhöhe das Maß von 1,20 Meter nicht überschreiten. Das Gelände ist, wenn erforderlich, entsprechend anzufüllen.

§ 25

Gebäudehöhe

1. Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude, gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Dachsparren, darf höchstens 3,50 Meter betragen.
2. Bei Nebengebäuden darf die unter 1. beschriebene Wandhöhe nicht mehr als 3,00 Meter betragen.

§ 26

Stellplatzverpflichtung

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

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

2. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

§ 27

Dachgestaltung

1. Die Dachneigungen sind durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
2. Als Dacheindeckung darf nur rotes, rotbraunes oder braunes Material verwendet werden. Nicht zulässig sind Dacheindeckungen mit Blech, wenn die Oberfläche nicht nach Satz 1 behandelt oder beschichtet ist und naturfarbenen Wellzementplatten.
3. Flachdächer sind möglichst extensiv zu begrünen.

§ 28

Dachgauben und Dachaufbauten

1. Dachgauben und Dachaufbauten sind allgemein zulässig.
2. Mit Dachgauben und Dachaufbauten ist zum Ortgang hin ein Abstand von mindestens 2,0 Meter einzuhalten.
3. Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihr Maß ein Drittel der zugehörigen Trauflänge nicht überschreitet und vom Ortgang ein Maß von mindestens 2,0 Meter eingehalten wird.

§ 29

Einfriedigungen und Sichtschutzanlagen

1. Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen offene Einfriedigungen mit Sockel bis 30 cm Höhe über der vom Stadtbauamt festgelegten Straßenoberkante, mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 80 cm hergestellt werden.
2. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 Meter zulässig.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.
4. Mit geschlossenen Sichtschutzanlagen ist zur Straßengrenze sowie zu den übrigen Grundstücksgrenzen hin ein Abstand von mindestens 1,00 Meter einzuhalten. Die Flächen zwischen Straßengrenze oder Grundstücksgrenze und Sichtschutzanlage sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Auf die als Anlage beigefügte Pflanzliste wird verwiesen.

§ 30

Antennen

Je Wohngebäude darf außen nur eine Antennenanlage montiert werden. Hierzu zählen auch Satellitenschüsseln.

 C. Hinweise

Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

Sollten innerhalb des Baugebietes Bodenfunde zu Tage treten, ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen.

Oberkirch, 17.06.1996

Ausgefertigt:



(Stächele)
Bürgermeister

Stächele

~~Bebauungsplan~~ genehmigt

Änderungsplan

gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 03. JULI 1996



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
- Baurechtsbehörde -

[Handwritten signature]