

LANDKREIS: ORTENAUKREIS

STADT: OBERKIRCH

BEBAUUNGSPLAN "VORDERE ALLMEND I", OBERKIRCH-ÖDSBACH

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

Diese Bebauungsvorschriften sind Bestandteil der Satzung des Bebauungsplanes "Vordere Allmend I".

### § 1

#### BAUGEBIET

1. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt durch Einzeichnung im "zeichnerischen Teil" des Planes.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in folgende Gebiete:
  - allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
  - Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO.

### § 2

#### AUSNAHMEN

1. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht 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 Festsetzung:
  - 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.

## § 6

### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE UND ABSTANDSFLÄCHEN

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "zeichnerischen Teil" durch Baugrenzen festgelegt.
2. Die Grenzabstände richten sich nach den Bestimmungen der LBO für Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung.

## § 7

### NICHTÜBERBAUTE FLÄCHE DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

1. Die nichtüberbauten 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 max. Höhe der Gebäude darf an der Traufseite, gemessen von Oberkante Keller Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Dachhaut, betragen:

- bei eingeschossigen Gebäuden	3,50 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden	6,25 m.

Die max. Sockelhöhe beträgt 0,5 m, bezogen auf die Straßenachse in Gebäudemitte, winkelrecht zur Straße gemessen.

## § 9

### DACHGAUBEN, DACHEINSCHNITTE

1. Dachgauben sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mehr als 40° zulässig. Ihre Gesamtlänge darf 1/3 der Trauflänge

nicht überschreiten. Die Dachgauben sind möglichst niedrig zu halten, ihre senkrechte Höhe darf das Maß von 1,25 m nicht überschreiten, gemessen von Oberkante Dacheindeckung vor der Gaube bis Unterkante Gaubensparren.

2. Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihr Maß 1/3 der Trauf-  
länge nicht überschreitet.

## § 10

### GARAGEN

1. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 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.

## § 11

### EINFRIEDIGUNGEN

1. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen als Ein-  
friedigungen nur Sockel mit einer Höhe von 30 cm mit Hecken-  
hinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 80 cm verwendet  
werden.
2. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedi-  
gungen oder Hecken bis zu 1,50 m zulässig.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzu-  
lässig.
4. Die Einfriedigungen der Grundstücke sind mit einheimischen  
Gehölzen abzupflanzen.

## § 12

### GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG

1. Die natürlichen Geländebeziehungen dürfen nicht wesentlich  
verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrund-  
stücke sind dabei zu beachten.
2. Mit jedem Bauantrag sind Geländeschnitte vorzulegen. Sie  
sind in beiden Richtungen jeweils in Grundstücksmitte zu  
führen und müssen mind. enthalten:
  - alten, natürlichen Geländeverlauf
  - neuen, geplanten Geländeverlauf
  - Anschluß der Nachbargrundstücke und Straßen
  - Einzeichnung der zukünftigen Baukörper
  - Angabe der genauen NN-Höhe für Gelände und Baukörper.

§ 13

SICHTFLÄCHEN

1. Die im "zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtflächen sind von jeglicher Nutzung über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

§ 14

GRÜNGESTALTUNG

1. Der im "zeichnerischen Teil" dargestellte Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten.
2. Das im "zeichnerischen Teil" festgesetzte Pflanzgebot ist bis zur Bezugsfertigkeit des jeweiligen Einzelvorhabens anzupflanzen. Dabei sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Ist für ein Grundstück ein Pflanzgebot festgesetzt, so ist mit dem Bauantrag ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

Oberkirch, den 02.05.1988



Der Bürgermeister:

*Stächele*  
(Stächele)

*B*