

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan

"Langbünd III", 1. Änderung und Erweiterung

in Oberkirch-Stadelhofen

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet "Langbünd III", 1. Änderung und Erweiterung in Oberkirch-Stadelhofen 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 in der Fassung 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Langbünd", 1. Änderung und Erweiterung gliedert sich in folgendes Gebiet:
Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

§ 2

Ausnahmen

1. Innerhalb der als "Dorfgebiet" (MD) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 3 aufgeführten Anlagen (Vergnügungsstätten) unzulässig.
Zur Ausweisung von Vergnügungsstätten sind in Oberkirch, insbesondere in der Kernstadt, Flächen vorhanden.
Innerhalb der als "Dorfgebiet" (MD) ausgewiesenen Flächen ist eine Großviehhaltung einschließlich Schweinehaltung nicht zulässig.

§ 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 wird bestimmt durch die Festsetzungen
 - 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"

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise

Als Bauweise wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Im Dorfgebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

§ 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 Fläche 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.

IV. Besondere Festsetzungen

§ 9

Garagen und Stellplätze

1. Die Erstellung von Garagen im rückwärtigen Grundstücksteil ist unzulässig.
2. Die Garagen sind unter Einhaltung des erforderlichen Stauraumes (mind. 5 m) nahe der Erschließungsanlage zu errichten. Die Hinterkante der Garage darf die 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 geltenden Fassung.
4. Die Spurwege für den Stauraum vor Garagen und für die Stellplätze müssen mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster in Sand mit Fugen, in Sand verlegtem Pflaster oder als wassergebundene Decke angelegt werden.

§ 10

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.

V. Maßnahmen zur Grünordnung

§ 11

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1. Entlang der östlichen und nördlichen Planungsgebietesgrenze ist innerhalb des im "Zeichnerischen Teil" 5 m breiten Pflanzstreifens eine einheimische standortgerechte geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen. Anzupflanzen sind Gehölze wie Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Liguster, Trauben, Kirsche, Schlehe, Schneeball.
2. Je Grundstück ist mindestens ein mittelgroßer, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Vorgeschlagen werden Arten wie Eberesche, Ahorn in Sorten, Winterlinde, Mehlbeere, Kirschen in Sorten.
Auf Grundstücken über 400 m² sind mindestens zwei mittelgroße einheimische Laubbäume - Arten wie Feldahorn, Eiche in Sorten, Kastanie, Ulme in Sorten, Linde in Sorten, Nußbaum - anzupflanzen und zu unterhalten.

§ 12

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1. Der an der Grenze zum Grundstück Lgb.-Nr. 750/8 vorhandene starke Birnbaum ist zu erhalten. Die zukünftige Straße muß um diesen Baum herum geführt werden.

§ 13

Entwässerungsgraben

Die im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesene Entwässerungsmulde dient der Oberflächenentwässerung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Sie ist über die mit einem Kanal in den öffentlichen Regenwasserkanal zu entwässern.

§ 14

Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg

1. Grundwasserschutz

Das Baugebiet liegt im Bereich des Hochgestades der Rench. Aus dem bisher festgestellten Flurabstand (Grundwasserabstand) besteht keine Gefahr, daß bei einer Unterkellerung die geplanten Gebäude in das Grundwasser einschneiden.

2. Wasserversorgung

Das Baugebiet ist über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser zu versorgen. Ausreichende Druckverhältnisse im Leitungsnetz sind sicherzustellen. Die Wasserversorgungsanlage bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.

Das Rohrnetz im Baugebiet ist so zu bemessen, daß im Hinblick auf die zu erwartenden Bedarfsmengen auch eine Brandwassermenge von mind. 13,3 l/s aus 2 benachbarten Hydranten entnommen werden kann. An keiner Stelle des Rohrnetzes darf der Betriebsdruck hierbei 15 m WS unterschreiten. Hauptleitungen unter 100 mm Durchmesser dürfen nicht verlegt werden. Zweckmäßig wird das Baugebiet durch eine Ringleitung erschlossen.

3. Abwasserbeseitigung

Vor der Erschließung ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren bezüglich der Kanalisation durchzuführen.

4. Abfallwirtschaft

- 4.1 Erdaushub

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren. Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebietes zur Geländegestaltung sowie ggf. zur Erfüllung der vorgenannten Forderungen für das Bauen im Grundwasser verwendet werden. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigente Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

- 4.2 Auffüllungen

Der Oberboden des Urgeländes darf nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. 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 (Einsatz dieses Recyclingmaterials nur außerhalb der Schutzzonen I und II von Wasserschutzgebieten). Baustellenmischabfälle sind gemäß der Abfallsatzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender, nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Er darf ohne ordnungsgemäße Aufbereitung nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben, ...) verwendet werden.

Die Verwendung von teerhaltigem Straßenaufbruch und verunreinigtem Erdaushub, Bauschutt und Baustellenabfällen zur Auffüllung ist nicht zulässig. Diese Baurestmassen sind in gleicher Weise wie Chemikalienreste etc. nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- oder Entsorgungsanlage abzugeben.

5. Bodenschutz und Altlasten

5.1 Umgang mit dem Boden

Bei Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

5.2 Altlasten, Altlastenstandorte, Bodenbelastungen

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

Die Überbauung von Altlasten ist grundsätzlich abzulehnen.

Einer Überbauung kann nur zugestimmt werden, wenn sich entweder bei der weitergehenden Erkundung der Anfangsgefahrenverdacht nicht bestätigt, die Altlast aus der Altlastendatei ausgeschlossen werden kann oder aber eine mit den zuständigen Behörden abgestimmte Sicherung bzw. Sanierung dieser Flächen stattgefunden hat.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarten 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 der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

B) Örtliche Bauvorschriften

VI. Sonstiges

§ 15

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf maximal 0,80 m betragen, gemessen ab Straßenoberkante (OK Achse, Straße) bis Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden.

Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält.

§ 16

Gebäudehöhe

1. Die maximal zulässige Wandhöhe der Gebäude gemessen von Erdgeschoß Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit UK Dachsparren darf maximal betragen:

bei 1-geschossigen Gebäuden 3,50 m

2. Bei Nebengebäuden darf die unter 1. beschriebene Wandhöhe nicht mehr als 3,00 m betragen.
3. Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude gemessen von OK Erdgeschoß Rohfußboden darf maximal betragen:
bei 1-geschossigen Gebäuden 10,50 m

§ 17

Dachgestaltung

1. Die Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
2. Als Dacheindeckung sind nur rot oder rotbraune Tonziegel oder diesem entsprechenden Material zulässig.
Nicht zulässig sind Dacheindeckungen mit Blech oder naturfarbenen Wellzementplatten.

§ 18

Dachgauben

1. Dachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung von 40 °.
2. Dachgauben sind nur bis zu einem Drittel der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig.

§ 19

Einfriedigungen

1. Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur offene Einfriedigungen mit 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.

§ 20

Versorgungsleitungen und Antennen

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

C) Hinweise

§ 20

Bestimmungen und Hinweise des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

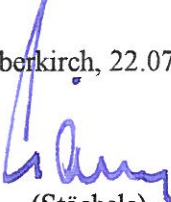
Das Landesdenkmalamt ist nach § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde für Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind.

§ 21

Bestimmungen und Hinweise des Überlandwerkes Achern

Bei Anpflanzung von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1,00 m Tiefe erforderlich.

Oberkirch, 22.07.1996


(Stächele)
Bürgermeister, MdL

B