

Fertigung: 1
Anlage: 3
Blatt: 1-16

Schriftliche Festsetzungen

Bebauungsplans "Biegert"

der Stadt Oberkirch , OT Zusenhofen (Ortenaukreis)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 aufgeführten Anlagen unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die Nutzungszonen 1 - 4 durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

2.2.1 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude darf

– in den Nutzungszonen 1 – 3 max. 6,50 m

betragen (gemessen ab OK Straße in der Mitte der Grundstücksseite, von der aus die Zufahrt erfolgt bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut).

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude darf

– in der Nutzungszone 4 max. 7,00 m

betragen, gemessen von OK Straße in der Mitte der Grundstücksseite, von der aus die Zufahrt erfolgt, bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Rohfußboden Attikageschoss bzw. 10,10 m gemessen von OK Straße bis Schnittpunkt zurückgesetzte Außenwand Attikageschoss bis OK Dachhaut.



2.2.2 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf

- in den Nutzungszonen 1 – 3 max. 10,50 m,
- in der Nutzungszone 4 max. 12,00 m

betragen (gemessen ab OK Straße in der Mitte der Grundstücksseite, von der aus die Zufahrt erfolgt bis OK First).

2.3 Gebäudetiefe, Gebäudelänge

2.3.1 Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der Nutzungszonen 1 - 3 wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m, für die Nutzungszone 4 max. 12,50 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinkelig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

2.3.2 Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der Nutzungszone 4 ist das 3. Geschoss (Attikageschoss / s. Darstellungsschnitt) um mind. 1,20 m gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse zurückgesetzt anzuordnen. Eine Unterschreitung dieses Maßes ist an einer Gebäude-seite für max. 50 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig zur Errichtung von Balkonen.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Im Bereich der Nutzungszonen 1 - 4 wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

In der Nutzungszone 1 und 4 sind nur Einzelhäuser zulässig.

In der Nutzungszone 2 sind nur Doppelhäuser zulässig.

In der Nutzungszone 3 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der ausgewiesenen Bau-fenster zulässig. Dafür darf die Hinterkante Garage die Hinterkante Bau-fenster nicht überschreiten.

4.2 Im Bereich der Nutzungszonen 1 - 3 ist sowohl bei paralleler Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche, bei senkrechter Anordnung ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für freistehende Einzelhäuser in den Nutzungszonen 1 und 3 mit 2 Wohnungen pro Gebäude, für Doppelhäuser in den Nutzungszonen 2 und 3 mit max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte sowie für freistehende Einzelhäuser in der Nutzungszone 4 mit max. 8 Wohnungen festgesetzt.

6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Private Grünflächen

Die als private Grünfläche ausgewiesenen Bereiche im Norden und Osten des Baugebietes dienen der Eingrünung des Gebietes in die freie Landschaft und stellen eine Abstandfläche zum angrenzenden Obstbau dar.

6.2 Verkehrsgrün an der Stadelhofer Straße

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" ausgewiesene Fläche parallel zur Stadelhofer Straße ist entsprechend Pkt. 7.7 zu unterhalten.

6.3 Verkehrsgrün im Baugebiet

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" ausgewiesene Fläche angrenzend an den Fußweg sind als Rasenfläche anzulegen oder mit Stauden und Bodendeckern zu bepflanzen.

6.4 Öffentliche Grünfläche Lärmschutzwand

Der als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Bereich zwischen Wirtschaftsweg und Wohngebiet dient der Anlage einer Lärmschutzwand (s. Festsetzung 8.1, Lärmschutzwand nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Straßenbepflanzungen

Innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sowie angrenzend zur Straße auf privaten Grundstücken und im Bereich der nördlichen privaten Grünfläche sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten (10 St.) Laubbäume (StU 12/14; 3xv) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten. Die Baumscheiben/-gruben sind ausreichend zu dimensionieren und mit einheimischen Bodendeckern zu bepflanzen oder als Wiese anzusäen.



7.2 Baumpflanzungen im Bereich privater Grundstücke

Auf privaten Grundstücken, teilweise ausgewiesen als private Grünfläche, sind (6 St.) Laubbäume, vorzugsweise Obstbäume (StU 10/12; 3xv.) an den im Zeichnerischen Teil angegebenen Standorten anzupflanzen und zu erhalten. Geringe Standortabweichungen sind möglich. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

7.3 Streuobstwiese

Der als private Grünfläche ausgewiesene Bereich im Norden des Planungsgebietes, der bisher größtenteils als Obstanlage (Spalierobst) bewirtschaftete wurde, ist in eine extensive Streuobstwiese umzuwandeln.

Als Ersatz für die Spalier-Obstbäume sind mind. 6 Obst-Hochstämme der Sortierung 10/12 anzupflanzen und auf Dauer zu pflegen. Regelmäßige Baumpflege ist durchzuführen. Im Kronenbereich der Obstbäume ist eine punktuelle Düngung bei Bedarf möglich.

Es ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später) durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Jährlich wechselnde Altgrasstreifen sollten zur ökologischen Aufwertung angelegt werden.

Eine regelmäßige Düngung der gesamten Wiesenfläche sollte unterlassen werden. Bei Bedarf ist jedoch eine Erhaltungsdüngung möglich. Das Ausbringen von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

Bei der Anlage der Streuobstwiese ist der für die Pflege der Immissionsschutzhecke erforderliche Grasweg in einer Breite von 3,00 m zwischen Streuobstwiese und Hecke zu berücksichtigen.

Die Anlage von zwei Versickerungsmulden, wie im Zeichnerischen Teil eingetragen, ist innerhalb der Fläche zulässig. Hierfür ist es erforderlich, dass der Zulauf der Versickerungsmulde in einer Breite von 50 – 70 cm gepflastert wird.

7.4 Immissionsschutzhecke

Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein Pflanzstreifen in einer Breite von 3,00 m als dichte Hecke anzulegen. Die Immissionsschutzhecke ist zweireihig mit einer Höhe von 2,00 m anzulegen.

Bei der Anpflanzung der Hecke sind Gehölze in einer Mindestgröße Str. 100-150 zu verwenden und in einem Pflanzabstand von max. 1,50 m zu setzen. Mindestens 20 % der Heckenpflanzen müssen sich aus immergrünen oder wintergrünen Arten in der Größe C 3, 60-100 wie z.B. Prunus lauracerasus, Viburnum rhytidophyllum, Viburnum x burkwoodii, Ligustrum ovalifolium zusammensetzen. Die Pflege bzw. Nachpflanzung bei Ausfall ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu gewährleisten.

Die Anlage von Versickerungsmulden in der nördlich angrenzenden Streuobstwiese macht es erforderlich, dass der Zulauf der Versickerungsmulde in einer Breite von 50 – 70 cm gepflastert wird.



7.5 Saumvegetation entlang des Wirtschaftsweges

Ein Streifen zwischen Wirtschaftsweg und Immissionsschutzhecke im Bereich der privaten Grünfläche ist mit geeignetem Saatgut für einen Schmetterlings- und Wildbienensaum anzusäen und einmal pro Jahr (möglichst im Frühjahr) zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

7.6 Pflanzung von Gehölzen auf privaten Grundstücken

Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) oder 5 Sträucher (Sortierung 100-150) entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten.

7.7 Bepflanzung der Lärmschutzwand

Die rückwärtige (östliche) Seite der Lärmschutzwand wird i.R.d. Herstellung der Wand auf privatem Grundstück entsprechend der Artenliste bepflanzt. Der Unterhalt und die Pflege sind seitens der Grundstückseigentümer zu erbringen.

7.8 Wiesenvegetation entlang der Stadelhofer Straße

Die vorhandene Wiesenvegetation im Bereich der Verkehrsgrünfläche parallel zur Stadelhofer Straße ist zu erhalten bzw. bei Bedarf neu anzulegen. Die Flächen sind zweimal pro Jahr zu mähen, möglichst abschnittsweise. Das Mähgut ist abzutransportieren.

7.9 Anlage von Versickerungsmulden

Zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der Verkehrsflächen des Baugebietes sind innerhalb der nördlichen privaten Grünfläche zwei Versickerungsmulden in einer Gesamtgröße von ca. 350 m² anzulegen (s. Festsetzung 13.1 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

Die Versickerungsmulden werden laut Entwässerungsgutachten rechnerisch max. 30 cm eingestaut. Die Böschungen sind in einer Neigung von 1 : 2 auszubilden. Die Muldensohle ist mit einer ca. 30 cm stark abgemagerten Oberbodenschicht anzulegen. Der Untergrund muss versickerungsfähig sein (s. Entwässerungsgutachten).

Die Muldenflächen incl. Böschungen sind als extensiv gepflegte Rasen-/Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

8 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze ist gemäß Eintrag im "Zeichn. Teil" eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe der Wand muss entsprechend den Aussagen des Gutachtens ca. 2,50 m betragen und ist bautechnisch entsprechend den Aussagen des Gutachtens (Lärmschutzwand-Oberfläche straßenseitig muss "absorbierende" Oberfläche aufweisen) auszuführen.

Zur Grundstücksseite (östlich) hin ist ein Anschluss von baulichen Anlagen an die Lärmschutzwand nicht zulässig.

- 8.2 Im "Zeichn. Teil" sind die Bereiche entlang der K 5304 entsprechend dem schalltechnischen Gutachten Nr. 4972/1098 i.d.F.v. 22.02.2012 gekennzeichnet, innerhalb derer passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Art und Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen sind entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

Auf der von der Lärmquelle K 5304 abgewandten Gebäudeseite kann ein Lärmpegelbereich niedriger als im "Zeichn. Teil" dargestellt herangezogen werden.

- 8.3 Das Lärmschutzgutachten des Ing.-Büros Rink Nr. 4972/1098 i.d.F.v. 22.02.2012 wird Bestandteil des B-Plans.

9 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

9.1 Sichtflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder der zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichthinderndem 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 nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

10 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 10.1 Alle Baugrundstücke sowie die Grünflächen sind auf das angrenzende Straßenniveau aufzufüllen.



11 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

- 11.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.
- 11.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Bauflächen zulässig, jedoch nur in einem Abstand von 2,00 m zur Lärmschutzwand.

12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 12.1 Im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes ist vom Fußweg bis zur östlichen Planungsgebietsgrenze entlang einer privaten Grundstücksgrenze ein Leitungsrecht (lr1) zur Führung von Wasser-, Strom und Gasleitungen sowie zur Verlegung der das Gebiet tangierenden Hochspannungsleitung zugunsten der Stadtwerke Oberkirch ausgewiesen.
- 12.2 Im Bereich der Versickerungsmulden ist jeweils ein Geh- und Fahrrecht (gr + fr 2) von der Planstraße 1 bzw. vom Wirtschaftsweg zur Unterhaltung der Versickerungsanlagen zugunsten der Stadt Oberkirch ausgewiesen.
- 12.3 Zur Unterhaltung der Lärmschutzwand ist von der Planstraße 1 aus in südlicher Richtung sowie vom neu geplanten Fußweg in nördlicher Richtung über die privaten Grundstücke entlang der Lärmschutzwand ein Gehrecht (gr 3) zugunsten der Stadt Oberkirch ausgewiesen.

13 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 13.1 Im nördlichen Bereich sind innerhalb der privaten Grünfläche zwei Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Regenwassers der Verkehrsflächen des Baugebiets ausgewiesen. Im Bereich der Verkehrsflächen sind Versickerungsmulden des Versickerungssystems ECO Straßenwasserfilter zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Regenwassers der Verkehrsflächen ausgewiesen. Die Versickerungsmulden innerhalb der Grünfläche sind entsprechend der Festsetzung Ziff. 7.8 anzulegen und zu unterhalten. (s. Begründung/Pkt. 8.4 Ver- und Entsorgung/Oberflächenentwässerung).

14 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

- 14.1 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen -Ziff. 7.1- sowie die Maßnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen -Ziff. 7.7 und 7.8- werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die **Anlage der Verkehrsflächen** entstehen, zugeordnet.
- 14.2 Die zur ökologischen Aufwertung im Bereich der privaten Grundstücke vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 und 7.9 **innerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die **Bebauung der privaten Grundstücke** entstehen, zugeordnet.
- 14.3 Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffen wird die **Ausgleichsmaßnahme Fläche 1 "Erbmatt I", des Ökokontos der Stadt Oberkirch**, die außerhalb des Planungsgebietes liegt, zugeordnet.



15 Anhang zu den Festsetzungen:

Artenliste

Die nachfolgenden Baumarten sowie Bäume vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Sie wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Stadt Oberkirch entnommen.

Herkunftsgebiet (6): Oberrheingraben

Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

Große Bäume:

SAh	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
SEr	Alnus glutinosa *	(Schwarz-Erle)
Bi	Betula pendula *	(Hänge-Birke)
Ka	Castanea sativa	(Edelkastanie)
Bu	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
Es	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche)
VKi	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
TEi	Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
SEi	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
SLi	Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

FAh	Acer campestre	(Maßholder, Feld-Ahorn)
Hb	Carpinus betulus	(Hainbuche)
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
ZP	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)

Sträucher:

Hri	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
Pf	Euonymus europaeus	(Gewöhl. Pfaffenhütchen)
Lig	Ligustrum vulgare	(Gewöhl. Liguster)
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
HRO	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
PW	Salix purpurea	(Purpur-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

* allergene Pflanzen



Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Ontario, Ulmer Polizeiapfel, Boskoop, Neunerschläferapfel

Birnensorten wie:

Pastorenbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didi-kirsche, Dollenseppler

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Nachfolgend sind Vorschläge für Kletterpflanzen aufgeführt, die zur Begrü-
nung der Lärmschutzwand (Gabionenwand) verwendet werden können:

Clematis in Sorten	(Waldrebe)
Hedera helix	(Efeu)
Parthenocissus quiquefolia	(Jungfernebe)
Parthenocissus tricuspidata	(Wilder Wein)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**§ 74 LBO****1 Dachgestaltung für den Bereich der Nutzungszonen 1 - 4**

- 1.1 Es sind Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

Garagen sind auch mit Flachdächern zulässig.

- 1.2 Bei gegeneinander versetzten Pultdächern dürfen die Gebäudeteile in der Höhe um max. 1,50 m und der Länge insgesamt um max. 4,0 m voneinander abweichen.

- 1.3 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Ab einer Wandhöhe von 5,0 m ist eine Dachneigung von max. 33° zulässig.

- 1.4 Bei Doppelhäusern in den Nutzungszonen 2 und 3 beträgt die Dachneigung 22°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der im "Zeichn. Teil" für Einzelhäuser festgesetzten Grenzwerte zulässig, soweit Doppelhauseinheiten eine Dachneigung mit max. 3° Unterschied untereinander aufweisen.

- 1.5 Bei Wohngebäuden sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Dachsteine in rot bis rotbraunen, braunen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig.

Bei Garagen mit Dacheindeckung sollte diese in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entsprechen.

- 1.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, insbesondere Dachgauben und ähnliche Aufbauten sind ab einer Dachneigung von 34° zulässig, wenn durch sie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

- 1.7 Als Dachaufbauten sind nur Schlep-, Giebel- und Dreiecksgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/2 der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

Die Mindestdachneigung für Schlep- und Dreiecksgauben beträgt 15°; der Dachansatz muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Giebelständige- und Dreiecksgauben müssen mind. dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

- 1.8 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

- 1.9 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,40 m am Ortgang herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



2 Stellplatzverpflichtung

- 2.1 Im Planungsgebiet sind in Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO 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 |
- 2.2 Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

3.2 Gestaltung befestigter Flächen

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf max. 20 % zu beschränken.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang mit einer Breite von 1,50 m. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

4 Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser

- 4.1 Das Oberflächenwasser muss auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und dezentral versickert werden.

Das Oberflächenwasser kann dabei über eine belebte Bodenzone in einer Stärke von 30 cm (Muldenversickerung) versickert werden. Alternativ können die Oberflächenabflüsse von Dach- und befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken auch über Bodenfilter versickert werden.

Um die Entlastungswassermenge der ECO-Bodenfilter auf den Privatgrundstücken schadlos zur Straße ableiten zu können, ist die Oberfläche auf den Privatgrundstücken entsprechend zu gestalten.

(Auf die Systemskizze der Grundstücksentwässerung auf Seite 10 des Entwässerungsgutachtens wird verwiesen).

- 4.2 Das Niederschlagswasser von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern darf nicht versickert werden.



5 Einfriedigungen

- 5.1 Als Einfriedigungen dürfen nur offene Einfriedigungen mit Sockel bis 0,30 m Höhe, einschließlich Heckenhinterpflanzung hergestellt werden. Entlang der öffentlichen Straßen dürfen die Einfriedigungen max. 0,80 m betragen. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen richten sich nach dem Nachbarrecht.
- 5.2 Mauern als Einfriedigungen sind unzulässig.
- 5.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

- 1.1 Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 Wasserschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserverbandes "Vorderes Renchtal".

2.2 Grundwasserschutz

- 2.2.1 Im Umfeld des Bebauungsplans befindet sich die amtliche Grundwassermessstelle 107/164-2 (siehe beiliegende Karte). Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Planungsgebiet wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstelle für den Zeitraum von 1970 bis 2012 nachfolgende niedrigsten, mittleren und höchsten Grundwasserstände ermittelt.

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
107/164-2	159,27 (am 25.08.2003)	160,13	161,45 (am 09.02.1970)

Es wird darauf hingewiesen, dass die in o. g. Tabelle dargestellten Grundwasserstände Montagswerte sind, d.h., dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.



2.3 Altlasten

- 2.3.1 Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten/Altstandorte vor.
- 2.3.2 Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das zuständige Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die 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 Naturschutzbehörde zu melden.

3 Hinweise der Deutschen Telekom, Netzproduktion GmbH, Offenburg

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

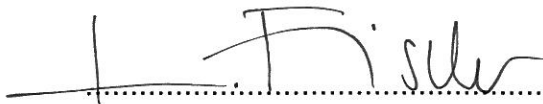
Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Freiburg, den 20.10.2011 LIF-ta
 12.12.2011 LIF-ba
 31.01.2012 LIF-ba
 29.02.2012
 16.03.2012
 08.10.2012
 06.11.2012
 08.01.2013

Oberkirch, den 29. Jan. 2013

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
 Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
 Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de







Planer

Braun, Oberbürgermeister

 169Sch08.doc



AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Schriftlichen Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Oberkirch übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss 28.02.2011
Offenlage 13.11.2012 – 13.12.2012
Satzungsbeschluss 28.01.2013

Oberkirch, 19. März 2013



Braun

Braun, Oberbürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung v. 22.07.2011
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Oberkirch, 02. April 2013



28. März 2013

Braun

Braun, Oberbürgermeister

A