

Landkreis: Ortenaukreis

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 für das Gebiet "Brügel II" der Stadt Oberkirch

Ortsteil Zusenhofen, Landkreis Ortenaukreis

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet "Brügel" Bestandteil des Bebauungsplanes.

### I. Art der baulichen Nutzung

#### § 1

##### Baugebiet

1. Die Art der baulichen Nutzung wird festgelegt durch Eintragung im Lageplan. Das Gebiet wird als Gewerbefläche gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

#### § 2

##### Ausnahmen

1. Die nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind zulässig.
2. Die nach § 8 Abs. 3 Ziff. 2 vorgesehenen Ausnahmen sind unzulässig.

#### § 3

##### Beschränkungen

Im Baugebiet GEb sind nur nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig.

#### § 4

##### Nebenanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 5

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
2. Die als Höchstgrenze angegebene Zahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können bei gewerblichen Anlagen im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes dies erfordert.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### § 6

#### Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Für Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend.

### § 7

#### Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt mit geometrischer Genauigkeit im Lageplan.

### § 8

#### Grenzabstände

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

## IV. Baugestaltung

### § 9

#### Sockelhöhe

1. Die Sockelhöhe der nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf von der vom Stadtbauamt festgelegten Straßenhöhe nicht mehr als 80 cm betragen.

## § 10

### Gebäudehöhen

1. Die Höhe der nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässigen Wohngebäude darf zwischen OK-Gebäude und dem Schnittpunkt von UK-Sparren mit der Außenseite der Außenwand höchstens an der Stelle, an der das Gebäude ansteht, betragen
  - a) bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m
  - b) bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 m.
2. Bei Nebengebäuden zu Wohngebäuden darf die in Ziff. 1 beschriebene Höhe nicht mehr als 6,00 m betragen.
3. Die Höhe von Garagen an der Grundstücksgrenze richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.
4. Gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile dürfen im nichtabgestuften GE nicht höher als 15 m und im abgestuften nicht höher als 8 m ausgeführt werden, gemessen zwischen Oberkante Gelände bis
  - Oberkante Dacheindeckung bei Flachdächern
  - zum Schnittpunkt von Unterkante Sparren mit der Außenseite der Außenwand bei geneigten Dächern.

## § 11

### Dacheindeckung

1. Als Dacheindeckung darf nur engobiertes oder eingefärbtes Material verwendet werden.
2. Die Eindeckung mit Blech oder naturfarbigen Wellasbestzementtafeln ist im Hinblick auf den Gebietscharakter ausnahmsweise zulässig.

## § 12

### Dachgaupen, Dachaufbauten

1. Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind Dachaufbauten zulässig, wenn betriebliche Gründe dies erfordern.

## V. Baugestaltung allgemein

## § 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 Höhe 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. Ausnahmsweise können abweichend von Ziff. 1 und 2 Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2 m zugelassen werden, wenn betriebliche Gründe dies erfordern.

4. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

§ 14

Grundstücksgestaltungen, Vorgärten

1. Die natürlichen Geländeverhältnisse dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.
2. Auf den Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baugrenze sollen durch Baum- und Strauchgehölzbepflanzungen räumliche Gliederung und Auflockerung. Grüneinbindung und Sichtabschirmung geschaffen werden.

Parkplatzflächen sollen nicht versiegelt, sondern möglichst mit Rasengittersteinen oder in Sand verlegtem Pflaster angelegt werden.

3. Vorplätze und Grundstücksausfahrten müssen plantiert und straßenmäßig befestigt werden.
4. Mindestens 15 % der Gesamtflächen dürfen weder überbaut noch versiegelt werden und auf der nichtüberbauten Fläche sind Begrünungen anzulegen.
5. Pro 6 a Gesamtgrundstücksfläche muß mindestens 1 großkroniger Baum und zusätzlich Strauchgehölze bepflanzt werden.

§ 15

Versorgungsleitungen und Antennen

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

VI. Besondere Festsetzungen

§ 16

Schallschutz

1. Die zuständige Baurechtsbehörde kann die Vorlage eines schallschutztechnischen Gutachtens für die zu erstellenden gewerblichen Anlagen fordern.

§ 17

Grundwasserschutz

1. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Oberkirch, den 29.02.1988

Der Bürgermeister

(Stächele)

