

Ortenaukreis

Oberkirch

Anlage Nr. 2

1. Fertigung

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 "Eckle"
der Stadt Oberkirch, Stadtteil Ödsbach,
Landkreis Ortenaukreis

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

§ 1

Baugebiet und räumlicher Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt
"Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO.
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebietes erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

§ 2

Ausnahmen

1. Im räumlichen Geltungsbereich sind die in § 4 Abs. 3 der BauNVO benannten Anlagen wie nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig, während die Anlagen für kleinere Beherbergungsgewerbe zulässig sind.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 2 BauNVO sind in dem Baugebiet zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke nicht widersprechen.

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung in der BauNVO und durch Eintragung in die Nutzungsschablone des "Zeichnerischen Teiles" des Bebauungsplanes.

§ 5

Bauweise

1. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt, zulässig sind nur Einzelhäuser.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch Baugrenzen festgelegt. Entgegen der LBO muß der Grenzabstand eines Wohngebäudes zum Nachbargrundstück mindestens 4,0 m betragen.

§ 7

Nicht überbaute Flächen der Grundstücke

1. Die nicht bebauten Flächen der Grundstücke sind entsprechend § 13 LBO als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen anzulegen und zu unterhalten.
2. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

§ 8

Gestaltung der Bauten

1. Die maximale Höhe der Gebäude vom jeweiligen Rohfußboden als Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Unterseite Dachhaut darf betragen:

bei 1 Geschoß	3,50 m von OK Erdgeschoß Fußboden (bergseitig)
bei 2 Geschoßen	6,25 m von OK Untergeschoßboden (talseitig)

2. Für die Höhenlage des Gebäudes ist die, entsprechend der LBO § 2, Abs. (5) im Mittel gemessene, (natürliche bzw. gewachsene) Geländeoberfläche maßgebend.

Die Höhenlage des Gebäudes darf von dem im Mittel festgelegten Gelände bis OK Erdgeschoß-Rohfußboden höchstens

1,60 m

betragen.

3. Die Sockelhöhe der Gebäude (OK EG Fußboden) darf das Maß von 0,50 m nicht überschreiten. Bei der vorgegebenen Hanglage gilt dies für die Bergseite.
4. Die Gebäudelänge wird mit maximal 14,00 m festgesetzt. Ausgenommen ist das Grundstück südlich Punkt "B" (Winkelbau) und "C".
5. Die Gebäudebreite an der Giebelseite darf höchstens 12,00 m betragen.

§ 9

Dacheindeckung

1. Als Dacheindeckung darf nur rotes oder rotbraunes Material verwendet werden.

§ 10

Dachgauben und Dacheinschnitte

1. Dachgauben sind zulässig, die Länge darf jedoch höchstens 2/3 der Trauflänge betragen.
2. Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind zulässig. Ihr Maß darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

§ 11

Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

1. Für die Anzahl der Garagen und Stellplätze gelten die Richtlinien des Garagenerlasses in der jeweils geltenden Fassung, bei Einfamilienwohnhäusern mit nur einer Wohneinheit sind jedoch mindestens 2 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen.
2. Die Garage kann in das Haus integriert werden. Erfolgt dies jedoch nicht, so ist die Garage nur innerhalb der ausgewiesenen Fläche zulässig.

§ 12

Einfriedigungen

1. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen als Einfriedigungen Holzzäune und Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 80 cm hergestellt werden.
2. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen oder Hecken bis zu 1,50 m zulässig.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

§ 13

Grundstücksgestaltung, Vorgärten und Vorplätze

1. Die natürlichen Geländebeziehungen dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.
2. Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der Nachbargrundstücke dürfen nur mit Zustimmung der zuständigen Baurechtsbehörde vorgenommen werden.
3. Böschungen und Stützmauern bedürfen unabhängig von ihrer Höhe der baurechtlichen Genehmigung. Für die Beurteilung der Zulässigkeit ist ein Geländeschnitt vorzulegen.
4. Auf jedem Grundstück ist ein großkroniger hochstämmiger Baum heimischer Holzart zu pflanzen.

§ 14

Immissionsschutz

Zur Verhinderung einer möglichen Immissionsbelastung des Baugebietes aus dem angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Gebiet ist entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Gebietsgrenze ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen mit Gebüsch und Sträuchern anzupflanzen.

§ 15

Abfallbeseitigung und Lagern von wassergefährdeten Stoffen

1. Auffüllungen dürfen nur mit reinem Erdaushub oder Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdeten Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist unzulässig. Dieser ist auf einer kreiseigenen Erd- und Bauschuttdeponie zu beseitigen.
Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen.
2. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.
3. Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 52 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m³ übersteigt.
4. Die Errichtung ortsfester, oberirdischer Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf im Wasserschutzgebiet einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 13 VLwF, sofern das Fassungsvermögen 0,3 m³ übersteigt. Die Errichtung derartiger unterirdischer Anlagen bedarf nach § 13 VLwF grundsätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung.
5. Im Planungsgebiet wurde Baugrubenaushub aus dem Baugebiet "Hintere Allmend" verfüllt. Sollten Widererwarten sonstige Abfallstoffe bei der Erschließung des Baugebietes angetroffen werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Offenburg umgehend zu benachrichtigen.

§ 16

Nachrichtlich übernommene Maßnahmen

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodenfunde bei Erdarbeiten unverzüglich dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr.10a in 7800 Freiburg, Tel. (0761) 205 - 2781, zu melden.

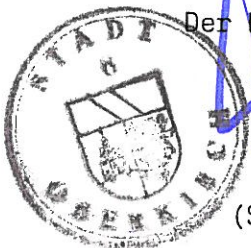
§ 17

Versorgungsleitungen

1. Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Baugebietes einschließlich Strom und Telefon sind unterirdisch zu verlegen.
2. Beim Anpflanzen von Bäumen ist ein seitlicher Abstand von 2,5 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, so sind geschlossene Pflanzringe bis auf Kabeltiefe einzufügen.

Oberkirch, den 29.01.1991

Der Bürgermeister



(Stächele)

Lauf, den 28.03.1990 /geänd. 06.12.90

Der Planverfasser: Fri/sch

ZINK

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau

Poststr. 1 • 7598 Lauf • Tel. 0761/703-0