

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 "GALGENFELD/UNTERE BRÜGELMATT", 1. ÄNDERUNG, DER STADT OBERKIRCH

#### I. Art der baulichen Nutzung

##### § 1

##### Baugebiet

1. Die Art der baulichen Nutzung wird festgelegt durch Eintragung in den Lageplan.
2. Das Baugebiet ist gegliedert in
  - Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
  - Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
  - Sondergebiet (SO) nach § 10 Abs. 2 BauNVO (Dauerkleingärten)

##### § 2

##### Beschränkungen

1. Innerhalb der im Gewerbegebiet liegenden und mit GEB bezeichneten Flächen sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die auch im Mischgebiet zulässig wären (nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe).
2. Die Abstandsliste des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburg ist Bestandteil der Bebauungsvorschriften.

##### § 3

##### Nebenanlagen

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

#### II. Maß der baulichen Nutzung

##### § 4

##### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch Eintragung im Lageplan.

2. Die als Höchstgrenze angegebene Zahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können nicht zugelassen werden.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

#### § 5

##### Bauweise

1. Für den Bereich des Gewerbegebietes wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Die Bauweise innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird wie folgt gegliedert:
  - a) besondere Bauweise
    - Reihenhäuser und Wohnblocks, beiderseits der Straße E - H -
  - b) offene Bauweise
    - für die Grundstücke Lgb.-Nr. 1158, 1159 und 1145/3
3. Für Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend.

#### § 6

##### Überbaubare Grundstücksflächen

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

#### § 7

##### Grenzabstände

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

### IV. Baugestaltung im WA

#### § 8

##### Sockelhöhe

1. Die Sockelhöhe der Wohngebäude ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf von der vom Stadtbauamt festgelegten Straßenhöhe nicht mehr als 80 cm betragen.

§ 9

Gebäudehöhen

1. Die Höhe zwischen OK Gelände und dem Schnittpunkt von UK Sparren mit der Außenseite der Außenwand darf höchstens betragen an der Stelle, an der das Gebäude am höchsten am Gebäude ansteht:
  - a) bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m
  - b) bei mehr als eingeschossigen Gebäuden  
zusätzlich je Geschoß 2,75 m
2. Die Höhe von Garagen an der Grundstücksgrenze richtet sich nach den Bestimmungen der LBO für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.

§ 10

Dacheindeckung

1. Als Dacheindeckung darf nur engobiertes oder eingefärbtes Material verwendet werden.

§ 11

Dachgaupen, Dachaufbauten

1. Dachgaupen und Dachaufbauten sind unzulässig.

V. Baugestaltung im GE

§ 12

Sockelhöhe

1. § 8 gilt entsprechend.

§ 13

Gebäudehöhen

1. Die Höhe zwischen OK Gelände und dem Schnittpunkt von UK Dachkonstruktion mit der Außenseite der Außenwand darf höchstens 12 m betragen.
2. Für Wohngebäude innerhalb des Gewerbegebietes gilt § 9 entsprechend.

§ 14

Dachgaupen, Dachaufbauten

1. Für Wohngebäude innerhalb des Gewerbegebietes gilt § 11 entsprechend.

## VI. Allgemeine Richtlinien

### § 15

#### 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 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. Im Gewerbegebiet können abweichend von Ziffer 2 Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.
4. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

### § 16

#### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Die natürlichen Geländebeziehungen dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.
2. Die Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze sollen als Vorgärten - Zierflächen - angelegt und unterhalten werden.
3. Vorplätze und Grundstücksausfahrten müssen geplant und straßenmäßig befestigt werden.

### § 17

#### Uferbepflanzungen

1. Die Uferbepflanzungen entlang des Reichenbächles sind zu erhalten. Veränderungen an der Uferbepflanzung oder das Zurückschneiden dürfen nur im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten der Stadt Oberkirch erfolgen.

### § 18

#### Versorgungsleitungen und Antennen

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

## VII. Besondere Festsetzungen

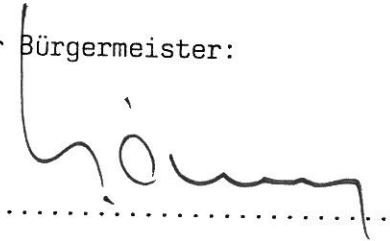
§ 19

Sichtdreiecke

1. Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen oder Aufschüttungen dürfen das Maß von 80 cm nicht überschreiten.

Oberkirch, den 11.05.1987

Der Bürgermeister:



.....