

Fertigung: 1  
Anlage: 3  
Blatt: 1-10

## Schriftliche Festsetzungen

### Bebauungsplans "Kallmatt"

der Stadt Oberkirch , OT Butschbach (Ortenaukreis)

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

## 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 u. 2 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 Erdgeschossfußbodenhöhe

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

##### 2.2.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude in den Nutzungszonen 1 u. 2 darf 6,50 m betragen (gemessen von OK Straße, in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut).

##### 2.2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude in den Nutzungszonen 1 u. 2 darf 10,50 m betragen, gemessen ab OK Straße, in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält bis OK First.

### **2.3 Gebäudetiefe**

Für die geplanten Wohngebäude innerhalb den Nutzungszonen 1 u. 2 wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinkelig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

## **3 Bauweise**

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

### **3.1** Im Bereich der Nutzungszonen 1 u. 2 wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

In der Nutzungszone 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

In der Nutzungszone 2 sind nur 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 u. 2 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 freiste-  
hende Einzelhäuser mit 2 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

## **6 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **6.1 Gewässerschutz**

Der als "öffentliche Grünfläche" ausgewiesene Bereich im Osten des Pla-  
nungsgebietes dient dem "Gewässerschutz". Die Grünfläche ist entspre-  
chend Pkt. 7.1 und 8.4 anzulegen und zu unterhalten.

## **7 Wasserfläche, Flächen für Hochwasserschutzanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

### **7.1 Gewässerentwicklung**

Die Verdolung des vorhandenen Grabens im östlichen Bereich des Planungsgebietes ist zu entfernen. Es ist ein natürliches Gewässerbett herzurichten.

Zum Schutz vor Erosion sind ingenieurbioologische Sicherungsmaßnahmen insbesondere am Anfang und Ende des offenen Fließgewässerabschnitts durchzuführen.

### **7.2 Hochwasserschutz**

Die gewässernahen Grundstücke (Nutzungszone 1 östlich des Grabens und Nutzungszone 2 westlich des Grabens) sind aus Gründen des Hochwasserschutzes mind. 0,50 – 0,60 m über Geländeoberkante aufzufüllen.

Der südlich ausgewiesene Pflanzstreifen darf im Hinblick auf den Hochwasserschutz für die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke auf eine Tiefe von mind. 2,0 **nicht** aufgeschüttet werden.

## **8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **8.1 Straßenbepflanzung**

Entlang der Straße "Am Eckenberg" sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume (StU 12/14; 3xv.) (6 St.) gemäß der Artenliste im Anhang auf privaten Grundstücken anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

Die Bäume auf den privaten Grundstücken werden im Zuge der Erschließung gepflanzt und gehen in den Besitz der Grundstückseigentümer über, die für ihre Unterhaltung aufzukommen haben. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

### **8.2 Pflanzung von Gehölzen**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten.

Die in Pkt. 8.1 festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Straße "Am Eckenberg" sind auf das Pflanzgebot anrechenbar.

### **8.3 Immissionsschutzhecke**

Im Bereich der südlichen Planungsgebietsgrenze ist auf den privaten Grundstücksflächen, in einer Breite von 5,00 m bzw. 3,00 m (östl. Bereich), eine dichte, standortgerechte Hecke als Randeingrünung anzupflanzen. Sie ist mind. 3-reihig auszuführen, da sie auch als Immissionsschutzhecke zur benachbarten landwirtschaftlichen Nutzfläche dienen soll. Es sind mind. 10 Arten (Sortierung 150-200) zu verwenden. Die Hecke darf eine Höhe von 2,50 m nicht unterschreiten, damit ihre Funktion gewährt bleibt.

Die Heckenpflanzung erfolgt im Zuge der Erschließung und geht in den Besitz der Grundstückseigentümer über, die für ihre Unterhaltung aufzukommen haben. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

#### **8.4 Anlage der öffentlichen Grünfläche "Gewässerschutz"**

Innerhalb der im Zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche "Gewässerschutz" ist für den bisher verdolten Graben ein natürliches Gewässerbett entsprechend Pkt. 7.1 herzustellen.

### **9 Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

- 9.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.
- 9.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufelder zulässig.

## Anhang zu den Festsetzungen:

---

### Artenliste

1. Die nachfolgenden **Baum- und Straucharten** sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

#### Große Bäume:

Acer platanoides <sup>1</sup>	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Juglans regia	- Walnuss
Populus tremula	- Zitterpappel
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur <sup>2</sup>	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde

#### Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Castanea sativa	- Esskastanie
Prunus padus	- Traubenkirsche

#### Heimische Sträucher:

Corylus avellana	- Haselnuss
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Salix spec.	- Weiden-Arten
Sambucus nigra	- Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa gallica	- Essigrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

---

<sup>1</sup> außer Acer platanoides "Faasens Black" und Acer platanoides "Summershade"

<sup>2</sup> außer Quercus robur "Fastigiata"

2. Die nachfolgenden **Ufergehölze** sind im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche zu verwenden:

**Heimische Bäume:**

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix alba	- Silberweide
Ulmus glabra	- Bergulme

**Heimische Sträucher:**

Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus laevigata	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Salix triandra	- Mandelweide
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

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

**Apfelsorten:**

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

**Birnensorten:**

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

**Kirschsorten:**

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollensepler

**Pflaumen / Zwetschgensorten:**

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Dachgestaltung für den Bereich den Nutzungszonen 1 u. 2

- 1.1 Es sind Satteldächer, Zeltdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- 1.3 Bei Wohngebäuden sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Dachsteine in rot bis rotbraunen, braunen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig.  
Bei Garagen sollte die Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entsprechen.
- 1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, insbesondere Dachgauben und ähnliche Aufbauten sind zulässig, wenn durch sie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
- 1.5 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreieckgauben 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 Schleppegauben beträgt 15°; der Dachansatz muß mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.  
Giebelständige- und Dreieckgauben müssen mind. dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 1.6 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.
- 1.7 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 <sup>2</sup>  | 1,0 Stellplätze / Garage  |
| bis 90 m <sup>2</sup>  | 1,5 Stellplätze / Garagen |
| über 90 m <sup>2</sup> | 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 ein Minimum 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 Regenwassernutzung

- 4.1 Für das Planungsgebiet wird eine dezentrale Rückhaltung des Regenwassers auf den einzelnen Grundstücken mit Zisternen festgesetzt. Es ist auf jedem Grundstück eine bewirtschaftete Zisterne zu errichten, die für ein 2-jähriges Regenereignis ausgelegt ist, wobei der Drosselabfluss mit  $Q_{dr} = 0,5$  l/s festgelegt ist. In die Zisterne sind alle hochliegenden Dach- und Terrassenflächen wie auch nach Möglichkeit die tieferliegenden Hofflächen anzuschließen. Das erforderliche Mindestrückhaltevolumen in  $m^3$  ist abhängig von der angeschlossenen Fläche in  $m^2$ . (Eine Tabelle hierzu ist im Kapitel 7.2 "Geplantes Entwässerungssystem" der Begründung zum B-Plan zu entnehmen). Volumen für die Bevorratung von Niederschlagswasser zu Bewässerungszwecken ist zusätzlich zu schaffen. Der Notüberlauf der Zisterne ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Die angeschlossenen versiegelten Flächen sind im Entwässerungsgesuch unter Angabe der Größe der Teilfläche, der Art der Befestigung und dem angesetzten Teilabflussbeiwert nachzuweisen.

### 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 Sofern Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumassnahmen betroffen sind, ist gemäss § 20 DSchG das RP Freiburg - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege zu benachrichtigen.
  
- 2 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**
  - 2.1 Altlasten**
    - 2.1.1 Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten/Altstandorte vor.
    - 2.1.2 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.

Weitere Ausführungen zum Grundwasserschutz und zum Entwässerungskonzept s. Begründung Pkt. 7 Ver- und Entsorgung.
  
- 3 Hinweis der Stadtwerke Oberkirch**
  - 3.1 Kabeltrasse**

Für die Unterbringung der Kabel sollte DIN 1998 zugrunde gelegt werden. Für Anpflanzung von Bäumen wird demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe benötigt.

## 4 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

### 4.1 Geotechnik

Als Baugrund stehen vermutlich junge zum Teil setzungsempfindliche Talablagerungen über Granit an.

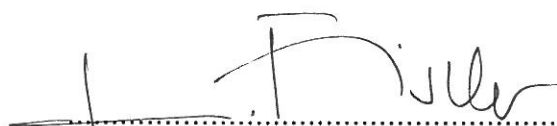
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts zum Grundwasser und dergleichen) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Freiburg, den 23.06.2010 LIF-ta-ba  
11.10.2010

Oberkirch, den 09. Nov. 2010

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

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



Planer

129Sch03.doc



Braun, Oberbürgermeister