

## B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

### zum Bebauungsplan "Krautschollen" der Stadt Oberkirch

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet "Krautschollen" der Stadt Oberkirch vom **13. Sep. 1978** Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### § 1

##### Baugebiet und räumlicher Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt  
"Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO und  
"Dorfgebiet" (MD) nach § 5 BauNVO
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und der Baugebietserfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".
3. Die überbaubaren Flächen der landwirtschaftlichen Betriebe sind als MD ausgewiesen, die nicht überbaubaren Flächen werden als "landwirtschaftliche Nutzflächen" bezeichnet.

#### § 2

##### Ausnahmen

1. In den Gebieten mit der Nutzungsschablone 2 sind die in § 4 Abs. 3, Ziffer 1, 2, 3 und 6 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen zulässig. In allen übrigen Gebieten sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den mit Nutzungsschablone 2 gekennzeichneten Gebieten und im MD zulässig.
2. In den übrigen Gebieten sind folgende Nebenanlagen unzulässig:  
- Kleintierställe -
3. Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Baugebiet allgemein zulässig.

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

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

§ 5

Bauweise

1. Für die Gebiete mit der Nutzungsschablone 2 wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
2. Für die Gebiete mit der Nutzungsschablone 1 wird eine besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In diesen Gebieten muß mit den Hauptgebäuden an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden. Die Länge einer Bauzeile darf in diesen Gebieten das Maß von 50 m überschreiten.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

§ 7

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

1. Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind entsprechend § 13 Abs. 1 LBO als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen anzulegen und zu unterhalten. Dabei dürfen die Flächen zwischen der Bebauung eines Grundstückes und der öffentlichen Verkehrsanlage nicht als Nutzgarten angelegt werden.

§ 8

Gestaltung der Bauten

1. Die max. Höhe der Gebäude darf vom tiefsten Bezugspunkt (OK Erdgeschoß-Fußboden) bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Dachsparren betragen  

bei einem Geschoß:	3,50 m
bei zwei Geschossen:	6,25 m.
2. Die Sockelhöhe der Gebäude (OK EG-Fußboden) darf das Maß von 0,50 m nicht überschreiten.
3. Von der in der Nutzungsschablone angegebenen Dachneigung können Ausnahmen zugelassen werden. Dies gilt nicht für Gebäudegruppen wie Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Hausketten. Diese müssen jeweils eine einheitliche Dachneigung erhalten.
4. Die Ausbildung des Daches als Flachdach ist nicht zulässig.
5. Bei den vorgeschriebenen Hausgruppen (Nutzungsschablone 4) muß nach mindestens drei aufeinanderfolgenden Wohneinheiten ein vertikaler Versatz von mindestens 3,00 m erfolgen.

§ 9

Dacheindeckung

1. Als Dacheindeckung darf nur dunkles Material verwendet werden.

§ 10

Dachgauben und Dacheinschnitte

1. Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit Steildach zulässig.
2. Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind zulässig. Ihr Maß darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

§ 11

Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

1. Der Nachweis für Garagen und Stellplätze muß unter Zugrundelegung der Richtzahlen des Garagenerlasses in der jeweils geltenden Fassung erbracht werden. Bei Einfamilien-Wohnhäusern mit nur einer Wohneinheit sind jedoch mindestens zwei Stellplätze oder Garagen nachzuweisen.
2. Mit Garagen ist ein Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5 m einzuhalten. Dies gilt nicht für Garagen, die von Wohnwegen aus erschlossen sind.

3. Die Garagen sollen möglichst nahe der Erschließungsanlage angeordnet werden. Die Erstellung von Garagen im hinteren Grundstücksteil ist nicht zulässig.
4. Garagengruppen sind auf der rückwärtigen Seite zu bepflanzen.

## § 12

### Nebengebäude

1. Die nach § 3 zulässigen Nebenanlagen müssen sich in ihrer Größe dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen.
2. Nebengebäude sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3. Nebengebäude müssen eingeschossig mit einer maximalen Höhe von 3,00 m, gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Dachsparren, errichtet werden.

## § 13

### Einfriedigungen

1. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen als Einfriedigung nur Sockel mit einer Höhe von 30 cm mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 80 cm verwendet werden.
2. Abs. 1 gilt nicht für Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, die als Sichtschutz dienen sollen. Diese Einfriedigungen dürfen 1,80 m nicht unterschreiten und 2,00 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Maschendraht für solche Einfriedigungen ist unzulässig.
3. Mit den in Abs. 2 genannten Einfriedigungen ist von der Straßengrenze ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Der Grundstückstreifen zwischen Einfriedigung und Straßengrenze ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
4. Abs. 1 gilt nicht für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, diese können auch mit einer offenen Einfriedigung (Maschendraht) bis zu einer Höhe von 1,00 m eingefriedet werden.
5. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen oder Hecken bis zu 1,50 m zulässig.
6. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

## § 14

### Grundstücksgestaltung, Vorgärten und Vorplätze

1. In den Fällen, in denen die private Restfläche zwischen Baukörper und öffentlichem Wohnweg weniger als 3,50 m beträgt, muß diese Restfläche im Zusammenhang mit dem öffentlichen Bereich gestaltet werden. Dabei sind jedoch Markierungen und Bepflanzungen zulässig. Der Bodenbelag dieser Restflächen ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen.
2. Die natürlichen Geländebeziehungen dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.
3. Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der Nachbargrundstücke dürfen nur mit Zustimmung der zuständigen Baurechtsbehörde vorgenommen werden.

4. Böschungen und Stützmauern bedürfen unabhängig von ihrer Höhe der bau-  
rechtlichen Genehmigung. Für die Beurteilung der Zulässigkeit ist ein  
Geländeschnitt vorzulegen.

§ 15

Versorgungsleitungen und Antennen

1. Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Baugebietes einschl.  
Strom und Telefon sind unterirdisch zu verlegen.
2. Je Wohngebäude ist nur eine Antenne zugelassen.

§ 16

Sichtflächen

1. Die Sichtflächen sind von jeglicher Art von Nutzung über 0,80 m Höhe  
über Fahrbahnoberkante freizuhalten.  
Die Sichtdreiecke sind im Plan einzutragen.

Freiburg, den 30. Mai 1978 .....

Planungsbüro Husserl und Fischer  
Günterstalstraße 32

Oberkirch, den 30. Mai 1978 .....

Stadt Oberkirch

.....  
*E. Fischer*  
Der Planer



.....  
*[Signature]*  
Der Bürgermeister