

Fertigung: 1  
Anlage: 3  
Blatt: 1-10

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Langbünd III" der Stadt Oberkirch, OT Stadelhofen  
(Ortenaukreis)

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet "Langbünd III" der Stadt Oberkirch Bestandteil des Bebauungsplanes.

### A. Festsetzungen

---

#### I. ABGRENZUNG UND ART DER BAULICHEN NUTZUNG

##### § 1 Baugebiet

1. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt durch Einzeichnung im "Zeichnerischen Teil" des Planes.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in folgendes Gebiet:

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO  
Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

##### § 2 Ausnahmen

1. Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 aufgeführten Anlagen unzulässig.
2. Innerhalb der als "Dorfgebiet" (MD) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 3 aufgeführten Anlagen (Vergnügungsstätten) unzulässig.  
Zur Ausweisung von Vergnügungsstätten sind in Oberkirch, insbesondere in der Kernstadt, Flächen vorhanden.  
Innerhalb der als "Dorfgebiet" (MD) ausgewiesenen Flächen ist eine Großviehhaltung einschließlich Schweinehaltung nicht zulässig.

### **§ 3 Neben- und Versorgungsanlagen**

1. Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **II. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

### **§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen:
  - a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO
  - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
  - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO
2. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

## **III. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

### **§ 5 Bauweise**

Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind innerhalb der Nutzungszone 1 nur Einzelhäuser, innerhalb der Nutzungszone 2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im "Dorfgebiet" sind innerhalb der Nutzungszone 3 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

## **§ 7 Nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke**

1. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind entsprechend § 10 Abs. 1 LBO als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten.
2. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

## **§ 8 Abstandsvorschriften**

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

## **IV. BAUGESTALTUNG**

### **§ 9 Sockelhöhe**

Die Sockelhöhe darf max. 0,80 m betragen, gemessen ab Straßenoberkante (OK Achse, Straße) bis Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden.  
Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält.

### **§ 10 Gebäudehöhe**

1. Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude gemessen von OK Erdgeschoß Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit UK Dachsparren darf max. betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden: 3,50 m

2. Bei Nebengebäuden darf die unter 1. beschriebene Wandhöhe nicht mehr als 3,00 m betragen.

3. Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude gemessen von OK Erdgeschoß Rohfußboden darf max. betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden: 10,50 m

## **§ 11 Garagen und Stellplätze**

1. Die Erstellung von Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich ist unzulässig.
2. Die Garagen sind unter Einhaltung des erforderlichen Stauraumes (mind. 5,0 m) nahe der Erschließungsanlage zu errichten. Die Hinterkante der Garage darf die des Wohngebäudes nicht überschreiten.
3. Die Höhe von Garagen an der Grundstücksgrenze richtet sich jeweils nach den Bestimmungen der LBO für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.
4. Die Spurwege für den Stauraum vor Garagen und für die Stellplätze müssen mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster in Sand mit Fugen, in Sand verlegtem Pflaster oder als wassergebundene Decke angelegt werden.

## **§ 12 Dachgestaltung**

1. Die Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
2. Als Dacheindeckung sind nur rot oder rotbraune Tonziegel oder diesem entsprechenden Material zulässig.  
Nicht zulässig sind Dacheindeckungen mit Blech oder naturfarbenen Wellzementplatten.

## **§ 13 Dachgauben**

1. Dachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung von mind. 40°.
2. Dachgauben sind nur bis zu einem Drittel der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig.

## **V. ALLGEMEINE RICHTLINIEN**

### **§ 14 Einfriedigungen**

1. Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur offene Einfriedigungen mit 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. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

#### **§ 15 Freiflächengestaltung**

1. Die natürlichen Geländebeziehungen dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.
2. Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit einheimischen Arten durchzuführen.

#### **§ 16 Versorgungsleitungen und Antennen**

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

### **VI. BESONDERE FESTSETZUNGEN**

#### **§ 17 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**


1. Die im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichnete Fläche auf dem Flst.Nr. 750/26 wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" ausgewiesen.
2. Die im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichnete Fläche auf dem Flst.Nr. 733/1 wird als private Grünfläche ausgewiesen. Die Überbauung und Versiegelung jeglicher Art ist im Bereich der privaten Grünfläche nicht zulässig.

#### **§ 18 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1. Die im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf dem Flst.Nr. 732/1 ist als "Streuobstwiese" zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften (Wiesenmähd 2mal pro Jahr, Bewirtschaftung der Obstgehölze im integrierten Pflanzenanbau, Ersatz von überalterten Obstbäumen durch Nachpflanzung von Hochstamm-Obstbäumen).

 **§ 19 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

1. Im öffentlichen Straßenraum sind in Verbindung mit der Anlage von Parkplätzen und im Bereich der Pflanzinseln hochstämmige einheimische Laubbäume anzupflanzen.  
Folgende Arten sind zulässig: Spitz-, Bergahorn, Winterlinde, Eberesche.
2. Zur Fortsetzung der bestehenden Obstbaumreihe entlang der Planstraße A sind auf privaten Grundstücken (Flst.-Nr. 736/1) Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.
3. Je Grundstück ist mindestens ein mittelgroßer, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten oder ein vorhandener gesunder Obstbaum (Hochstamm) zu erhalten und zu pflegen. Vorgeschlagen werden Arten wie Eberesche, Ahorn in Sorten, Winterlinde, Mehlbeere, Kirschen in Sorten.  
Auf Grundstücken über 400 m<sup>2</sup> sind mindestens zwei mittelgroße einheimische Laubbäume - Arten wie Feldahorn, Eiche in Sorten, Kastanie, Ulme in Sorten, Linden in Sorten, Nußbaum - anzupflanzen und zu unterhalten oder zwei vorhandene gesunde Obstbäume (Hochstamm) zu erhalten und zu pflegen.  
Das Pflanzgebot **§ 19, 2** und die Erhaltungsgebote **§ 20, 1** und **2**, sind darauf anzurechnen.
4. Entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze ist innerhalb des im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesenen 5,00 m breiten Pflanzstreifen eine einheimische, standortgerechte geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen. Anzupflanzen sind Gehölze wie Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Liguster, Traubenkirsche, Schlehe, Schneeball.

 **§ 20 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

1. Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellten Obstgehölze auf dem Flst.-Nr. 742/1, entlang dem Langbündweg und der Planstraße A sowie im Bereich der Verkehrsgrünfläche und der privaten Grundstücke sind zu erhalten und zu pflegen (Anwendung des integrierten Pflanzenschutzes).  
Sofern der Erhalt der Obstbäume aufgrund der Errichtung eines der Baukörpers nicht möglich ist, ist auf dem gleichen Grundstück Ersatz zu leisten.  
Bei Ausfall der Obstgehölze sind diese durch Neupflanzung von Hochstamm-Obstbäumen zu ersetzen.

2. Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellten Obstgehölze auf den Flst.-Nr. 733/1 im Bereich der privaten Grünfläche sind zu erhalten und zu pflegen (Anwendung des integrierten Pflanzenschutzes).  
Bei Ausfall der Obstgehölze sind diese durch Neupflanzung von Hochstamm-Obstbäumen zu ersetzen.
3. Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellten Obstgehölze auf den Flst.-Nrn. 733/1 - 742/1 und 750/26 entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze im Bereich des Pflanzstreifens 4 sind zu erhalten. Bei Ausfall müssen die Obstgehölze nicht ersetzt werden.

## **§ 21 Leitungsrecht**

Die mit Ir 1 und Ir 2 bezeichneten und im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht (Entwässerung) zu belasten.

## **§ 22 Entwässerungsgraben**

Die im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesene Entwässerungsmulde dient der Oberflächenentwässerung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Sie ist über die mit Ir 1 und Ir 2 gekennzeichneten Flächen mit einem Kanal in den öffentlichen Regenwasserkanal zu entwässern.

## **§ 23 Sichtdreiecke**

Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellten Sichtflächen sind von jeglicher Nutzung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

## **§ 24 Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburger**

### **1. Grundwasserschutz**

Das Baugebiet liegt im Bereich des Hochgestades der Rench. Aus dem bisher festgestellten Flurabstand (Grundwasserabstand) besteht keine Gefahr, daß bei einer Unterkellerung die geplanten Gebäude in das Grundwasser einschneiden.

## 2. Wasserversorgung

Das Baugebiet ist über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser zu versorgen. Ausreichende Druckverhältnisse im Leitungsnetz sind sicherzustellen. Die Wasserversorgungsanlage bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.

Das Rohrnetz im Baugebiet ist so zu bemessen, daß im Hinblick auf die zu erwartenden Bedarfsmengen auch eine Brandwassermenge von mind. 13,3 l/s aus 2 benachbarten Hydranten entnommen werden kann. An keiner Stelle des Rohrnetzes darf der Betriebsdruck hierbei 15 m WS unterschreiten. Hauptleitungen unter 100 mm Durchmesser dürfen nicht verlegt werden. Zweckmäßig wird das Baugebiet durch eine Ringleitung erschlossen.

## 3. Abwasserbeseitigung

Vor der Erschließung ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren bezüglich der Kanalisation durchzuführen.

## 4. Abfallwirtschaft

### 4.1 Erdaushub

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren. Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebietes zur Geländegestaltung sowie gegebenenfalls zur Erfüllung der vorgenannten Forderungen für das Bauen im Grundwasser verwendet werden. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

### 4.2 Auffüllungen

Der Oberboden des Urgeländes darf nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden (Einsatz dieses Recyclingmaterials nur außerhalb der Schutzzonen I und II von Wasserschutzgebieten). Baustellenmischabfälle sind gemäß der Abfallsatzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender, nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Er darf ohne ordnungsgemäße Aufbereitung nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben, ...) verwendet werden.



Die Verwendung von teerhaltigem Straßenaufbruch und verunreinigtem Erdaushub, Bauschutt und Baustellenabfällen zur Auffüllung ist nicht zulässig. Diese Baurestmassen sind in gleicher Weise wie Chemikalienreste etc. nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- oder Entsorgungsanlage abzugeben.

## 5. Bodenschutz und Altlasten

### 5.1 Umgang mit dem Boden

Bei Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

### 5.2 Altlasten, Altstandorte, Bodenbelastungen

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

Die Überbauung von Altlasten ist grundsätzlich abzulehnen. Einer Überbauung kann nur dann zugestimmt werden, wenn sich entweder bei der weitergehenden Erkundung der Anfangsgefahrenverdacht nicht bestätigt, die Altlast aus der Altlastendatei ausgeschieden werden kann oder aber eine mit den zuständigen Behörden abgestimmte Sicherung bzw. Sanierung dieser Fläche stattgefunden hat.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarten 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 der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

## **§ 25 Bestimmungen und Hinweise des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg**

Das Landesdenkmalamt ist nach § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde für Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind.

§ 26 Bestimmungen und Hinweise des Überlandwerkes Achern


Bei Anpflanzung von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1,00 m Tiefe erforderlich.

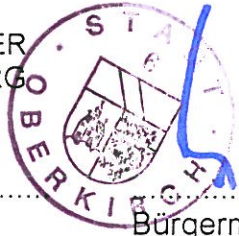
Freiburg, den 12.12.1991  
28.12.1993  
10.01.1994  
08.03.1994  
23.03.1994  
08.04.1994  
04.07.1994

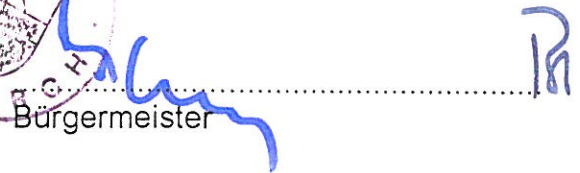
Oberkirch, den .....

4. Juli 1994

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER  
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG

  
.....  
Planer



  
.....  
Bürgermeister