

reihung: 1  
Anlage: 3  
Blatt: 1-6

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Obere Brügel matt II" der Stadt Oberkirch  
(Ortenaukreis)

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung  
über den Bebauungsplan für das Gebiet "Obere Brügel matt II" 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  
umfaßt

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

##### § 2

##### Ausnahmen

Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet " (WA)  
ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3  
aufgeführten Anlagen unzulässig.

##### § 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 Grundstücksflächen

### § 5

#### Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
2. Als Bauweise wird die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt.

Festgesetzt werden in dem mit "a" ausgewiesenen Gebiet Gebäude in Kettenbauweise als Gartenhofhaus (L, U) oder Innenhofhaus. Durch geeignete Maßnahmen (Einfriedungen etc.) ist Sorge zu tragen, daß Einblicke verhindert werden.

Garagen und überdachte Stellplätze sind in den Hauskörper zu integrieren bzw. als schließender Zwischenkörper (Kettenbauweise) zu errichten, wobei sie in Dachform und sonstiger baulicher Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen sind.

Es ist an die im "Zeichnerischen Teil" festgelegte Grundstücksgrenze anzubauen.

Auf dem westlich zur bestehenden Bebauung angrenzenden Grundstück kann auch mit einer Garage oder einem überdachten Stellplatz an die Grundstücksgrenze angebaut werden.

*Bei II. 1 = Flachdachgarage  
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 Grenzabstände richten sich nach den Bestimmungen der LBO für Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung.

## IV. Baugestaltung

## § 9

### Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf nicht höher als 0,50 m über Straßenoberkante (OK Achse, Straße) liegen. 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 Fußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut darf betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m

2. Bei Nebengebäuden darf die unter 1. beschriebene Wandhöhe nicht mehr als 3,0 m betragen.

## § 11

### Garagen und Stellplätze

1. Vor Einzelgaragen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.
2. Die Höhe von Garagen an der Grundstücksgrenze richtet sich jeweils nach den Bestimmungen der LBO für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.

## § 12

### Dachgestaltung

1. Flachdächer sind unzulässig.
2. Die Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
2. Als Dacheindeckung ist nur engobiertes oder ungefärbtes Material zulässig.  
Nicht zulässig sind Dacheindeckungen mit Blech oder naturfarbenen Wellzementplatten.

## § 13

### Dachgauben, Dacheinschnitte

1. Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihr Maß 1/3 der Trauflänge nicht überschreitet.
2. Dachgauben sind unzulässig. (*unter 40°*)

## V. Allgemeine Richtlinien

## § 14

### 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. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

§ 15

Freiflächengestaltung

1. Die natürlichen Geländeverhältnisse dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländeverhältnisse 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 Antenne montiert werden.

VI. Besondere Festsetzungen

§ 17

Pflanzgebot

1. Je Grundstück ist mindestens ein mittelgroßer, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Vorgeschlagen werden Vogelbeerbäume, Ahorn in Sorten, Winterlinde, Mehlbeere, Kirschen in Sorten, Obstbäume als Hochstamm. Auf Grundstücken über 400,00 m<sup>2</sup> sind mindestens zwei mittelgroße einheimische - vorgeschlagen werden Feldahorn, Eiche in Sorten, Kastanie, Ulme in Sorten, Linden in Sorten, Nußbaum - anzupflanzen und zu unterhalten.
2. Mindestens 30% der Grundstücksflächen sind zu bepflanzen.
3. Die zeichnerisch festgelegte Bepflanzung entlang des Gaisbaches, des Schutzstreifens entlang der Westgrenze und der Strauchgruppen mit einzelnen Bäumen auf der Ostseite ist mit den bestimmten einheimischen Gehölzen durchzuführen.
4. Die vorgesehenen Bäume müssen mindestens bei der Pflanzung einen Stammumfang von 16-18 cm gemessen 1 m über der Erde haben, die Sträucher müssen mindestens 2 x v. 60-100 cm sein.

5. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
6. Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art ist auf allen nicht überbauten Flächen untersagt.
7. Zusätzliche Pflanzungen innerhalb der privaten Grundstücke im unmittelbaren Bereich des Gaisbaches sind aus Gründen der Biotopvernetzung nur mit standortgerechten Gehölzen erlaubt.

### § 18

#### Leitungsrecht

Die mit lr 1, lr 2 und lr 3 bezeichneten und im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht (Entwässerung) zu belasten.

### § 19

#### Sichtdreiecke

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

Freiburg, den 21.11.1989  
18.01.1990  
14.02.1990  
23.02.1990

Oberkirch, den 21.02.1990.

Festsetzungen zum Grünordnungsplan:  
Ingenieurbüro für Grün- und Sportanlagen  
Wolfgang Wegel,  
Ebersweierer Str. 17, 7604 Appenweier 2

Planungsbüro Husserl + Fischer  
Günterstalstr. 32. 7800 Freiburg

.....  
Planer



.....  
Bürgermeister  
(Stächele)