

# B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

## zum Bebauungsplan "Rebhag/Erblehen" der Stadt Oberkirch

### Ortsteil Stadelhofen

#### 1. Erweiterung

Diese Bebauungsvorschriften sind Bestandteil der Satzung des Bebauungsplanes "Rebhag/Erblehen", 1. Erweiterung.

#### § 1

##### Baugebiet

1. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt durch Einzeichnung im "zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes und umfaßt ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) § 4 BauNVO.

#### § 2

##### Ausnahmen

1. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

#### § 3

##### Neben- und Versorgungsanlagen

1. Versorgungsanlagen sind allgemein zulässig.
2. Nebenanlagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 4

**Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

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

§ 5

**Bauweise**

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

§ 6

**Überbaubare Grundstücks- und Abstandsfläche**

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "zeichnerischen Teil" durch Baugrenzen festgelegt.
2. Gebäudestellung und Hauptfirstrichtung sind im "zeichnerischen Teil" festgelegt.
3. Die Abstandsfläche regelt sich nach der LBO in der jeweils gültigen Fassung.

§ 7

**Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke**

1. Nichtüberbaute 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

Gestaltung der Gebäuden

1. Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude gemessen von Oberkante Erdgeschoß Fußboden bis Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Dachhaut darf betragen:
  - bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m
  - bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m
2. Bei Nebengebäuden darf die unter 1. beschriebene Wandhöhe nicht mehr als 3,00 m betragen.
3. Die Sockelhöhe darf nicht höher als 0,80 m über Straßenoberkante (OK-Achse, Straße) liegen. Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält.

§ 9

Dachgaupen, Dacheinschnitte

1. Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihr Maß  $\frac{1}{3}$  der Trauflänge nicht überschreitet.
2. Dachgaupen sind unzulässig.

§ 10

Garagen

1. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.
2. Garagen dürfen nicht im rückwärtigen Teil des Grundstücks angeordnet werden. Die Hinterkante der Garage darf daher die Hinterkante des Wohngebäudes nicht überschreiten.

§ 11

Einfriedigungen

1. Als Einfriedigung 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.
4. Mit Einfriedigungen aller Art ist von landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.
5. Die Einfriedigungen der Grundstücke sind mit einheimischen Gehölzen anzupflanzen.

## § 12

### Grundstücksgestaltungen

1. Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten.
2. Abgrabungen sind bei mehr als 1,00 m Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände oder festgesetzten Geländeoberfläche genehmigungspflichtig.

## § 13

### Immissionsschutzstreifen

1. Entlang der Grundstücke, die gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken liegen, ist ein 5,00 m breiter Immissionsschutzstreifen herzustellen. Dieser Geländestreifen ist mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen (Bäume und Sträucher).
2. Für Grundstücke mit Immissionsschutzstreifen ist mit dem Baugesuch ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

### Hinweis

1. Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 cbm übersteigt.

Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

2. Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Bau-  
maßnahmen dürfen nur mit
- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder
  - aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsan-  
lagen

vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe ent-  
hält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und  
Baustellenabfällen nicht zulässig.

3. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt oder nicht  
für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer  
Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist,  
auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu ver-  
bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus  
dem Innenausbau), ölverunreinigtes Material, leere Farbkani-  
ster ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen.  
Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber,  
etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Ab-  
fallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Oberkirch, den 13.05.1991



Der Bürgermeister

(Stächele)