

Fertigung: 1  
Anlage: 3  
Blatt: 1-10

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Rödermatt II" der Stadt Oberkirch,  
OT Zusehofen, Ortenaukreis

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet "Rödermatt 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 gliedert sich in folgende Gebiete:

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

##### § 2

###### Ausnahmen

1. Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 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 Grundstückflächen 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
  - Hinweis auf Ausnahme § 11 Abs. 5 - nach § 21a BauNVO
2. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### § 5

#### Bauweise

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

### § 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

1. 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.

##### § 10

##### Gebäudehöhe

1. Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude gemessen von OK Erdgeschoß Fußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit UK Dachsparren darf betragen:  
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,25 m
2. Bei Nebengebäuden darf die unter 1. beschriebene Wandhöhe nicht mehr als 3,00 m betragen.

##### § 11

##### Garagen und Stellplätze

1. Die Erstellung von Garagen im rückwärtigen Grundstücksteil ist unzulässig.
2. Die Garagen sind unter Einhaltung des erforderlichen Stauraumes (mind. 5,00 m) nahe der Erschließungsanlage zu errichten.  
Die Hinterkante der Garage darf die Hinterkante 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 sind möglichst mit Rasengittersteinen oder in Sand verlegtem Pflaster anzulegen.
5. Als Ausnahme kann die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter die Geländeoberfläche oder in einem Untergeschoß hergestellt werden, erhöht 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.
4. Entlang der Bahnlinie ist aus Sicherheitsgründen zur privaten Grundstücksfläche hin eine Einfriedigung mit mind. 1,00 m Höhe und ohne Zugang zu errichten.

§ 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.

IV. Besondere Festsetzungen

§ 17

Pflanzgebot

1. Innerhalb der als Verkehrsgrün ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche sowie auf privaten Grundstücksflächen sind gemäß dem Pflanzgebot im "Zeichnerischen Teil" einheimische schwachwüchsige, kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, wobei geringe Standortabweichungen möglich sind. Bei Ausfall ist entsprechend Ersatz zu leisten.
2. Innerhalb des im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesenen 2,00 m breiten Geländestreifens entlang der Bahnlinie sind zur Abschirmung einheimische Sträucher I. Ordnung (wie z.B. Liguster, Hartriegel, Wildrose, ...) und II. Ordnung (wie z.B. Haselnuß, Kornelkirsche, Holunder) anzupflanzen und zu unterhalten. Die Sicherheit des Bahnbetriebes darf dabei jedoch nicht gefährdet werden. Bei Ausfall ist entsprechend Ersatz zu leisten.

## § 18

### Leitungsrecht

1. Die mit lr<sub>1</sub> bezeichnete und im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichnete Fläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flst.-Nr. 1290/25 ist mit einem Leitungsrecht (Wasserversorgung) zu belasten.
2. Die mit lr<sub>2</sub> bezeichnete und im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichnete Fläche entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze ist mit einem Leitungsrecht (verdolter Erbbach) zu belasten.  
Beidseitig der Verdolung ist ein Geländestreifen von 5,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten, um spätere Unterhaltungsarbeiten oder einen eventuellen Rückbau der Verdolung durchzuführen zu können.
3. Die mit lr<sub>3</sub> bezeichnete und im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichnete Fläche parallel zur westlichen Planungsgebietsgrenze und westlich der geplanten Stellplatzfläche ist mit einem Leitungsrecht (Kabeltrasse Überlandwerk Achern) zu belasten.  
Dabei ist auf einen ausreichenden Abstand zum verdolten Erbbach zu achten (sh. Festsetzungen unter § 18 Nr. 2).

## § 19

### Hinweis 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 ca. 1,0 m Tiefe anzubringen.

## § 20

### Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollte.

## § 21

### Bestimmungen und Hinweise des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg

#### 1. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

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 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Im Rahmen der Bauausführung ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

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, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

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

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

## 2. Bodenschutz

### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleiches, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung zu erfolgen.

## 3. Gewässerbau

Im westlichen Planungsbereich durchquert der verdolte Erbbach (Katzenbach) das geplante Baugebiet. Im "Zeichnerischen Teil" ist der verdolte Bach durch das Leitungsrecht "lr 2" gesichert. In den Bebauungsvorschriften wird unter § 18 Nr. 2 festgesetzt, daß beidseitig der Verdolung ein Geländestreifen von 5,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, um eventuell spätere Unterhaltungsarbeiten oder einen eventuellen Rückbau der Verdolung, durchführen zu können.



#### 4. Altlasten

Altlasten im Planungsgebiet sind nicht bekannt. Es wird jedoch empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten die Flächen des ehemaligen Bahngeländes auf Altlasten zu untersuchen.

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 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 Bodenschutzbehörde zu melden.

#### 5. Bodenschutz

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

- Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
- Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenthöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeignete (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Freiburg, den 10.06.1992  
26.05.1993

Oberkirch, den 1. Sep. 1993

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER  
GÜNTERSTALSTR. 32. 79100 FREIBURG

*L. Fischer*

Planer



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister, MdL  
(Stächele)



Öffentlichkeit  
S. 8. OKT. 1993  
gemäß § 1 Abs. 2 S. 2 des Landesgesetzes  
über die Gemeindeverordnungen