

Landkreis: Ortenau
Stadt: Oberkirch
Ortsteil: Nußbach

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Südlich der Schule", Änderung in Oberkirch-Nußbach

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet "Südlich der Schule", Änderung in Oberkirch-Nußbach, Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie gliedern sich in bauplanungsrechtliche Vorschriften auf der Grundlage von § 9 BauGB und örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage von § 74 Abs. 7 LBO in der Fassung vom 18.08.1995.

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert und zwar

- a) Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO
- b) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Die Baugebiete sind im Bebauungsplan näher bezeichnet.

§ 2

Ausnahmen

1. Im reinen Wohngebiet sind Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 1 und 2 als Ausnahmen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird zwingend festgelegt.

Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme nach § 17 Abs. 5 BauNVO bei den 1-geschossigen Gebäuden im Hanggelände 2-geschossig in Erscheinung treten, dahingehend zugelassen werden, daß das sich ergebende Untergeschoß zusätzlich ausgebaut wird.

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Für die Stellung, Firstrichtung und Dachneigung der Gebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen, Bautiefen und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Einzeichnung im Bebauungsplan. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur die Garagen errichtet werden.

§ 8

Nebengebäude und Garagen

1. Nebengebäude und Garagen sollen in der Regel die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung erhalten. In begründeten Ausnahmen kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Baupolizeibehörde eine andere Stellung gestattet werden.
2. Nebengebäude sollen in angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

§ 9

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen die gegebenen Geländebeziehungen nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
3. Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.

B) Örtliche Bauvorschriften

III. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

1. Die Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei 1-geschossigen Gebäuden mindestens 10 m und bei 2-geschossigen Gebäuden mindestens 11 m betragen.

Doppelhäuser und Hausgruppen können zugelassen werden. Sie müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 25 m betragen.

2. Die zulässige Höhe der Gebäude darf höchstens betragen

bei 1-geschossigen Gebäuden	maximal 3,50 m
bei 2-geschossigen und teilweise 2-geschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden	maximal 6,25 m

gemessen von Oberkante Rohdecke über Kellergeschoß bis zum Schnittpunkt von Außenkante Außenmauer mit Unterkante Sparren.

3. Die Sockelhöhe der Gebäude soll möglichst nieder gehalten werden und das Maß von 0,60 m nicht überschreiten.
4. Die Dachneigung der Hauptgebäude wird wie folgt festgesetzt:

- bei 1-geschossigen Gebäuden	22° - 40°
- bei 2-geschossigen Gebäuden	30° - 35°

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung jeweils gleich sein.

Zur Dachdeckung ist rotes bis dunkles glänzendes Material zu verwenden.

5. Dachgauben und Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung unter 35° unzulässig.

§ 11

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

Sockel bis zu 30 cm Höhe aus Naturstein oder Beton mit einfachen Holzzäunen mit Heckenhinterpflanzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiben.

2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

Oberkirch, 13.05.1996
Ausgefertigt:



(Signature)
(Stächele)
Bürgermeister, MdL

(Signature)