

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

für die II. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Oberkirch, Baugebiet
"Untere Höllbergle"

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG) i. d. F. vom 7.6.1972 (BGBl. I S. 873).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), ber. vom 20.12.1968 (BGBl. 1969 I S. 11).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21, III 213 -1-).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes -Zweite BVBauG- vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 208), geändert durch VO vom 16.3.1965 (Ges.Bl. S. 62) und vom 30.1.1973 (Ges.Bl. S. 19).
5. § 3 Abs. 3 und §§ 7, 9, 16 und 110 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351), geändert durch Gesetz vom 19.6.1973 (Ges.Bl. S. 227).
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges.Bl. S. 129), i. d. F. vom 16.9.1974 (Ges.Bl. S. 373).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Die Art der baulichen Nutzung wird festgelegt durch Eintragung im Lageplan.

§ 2

Ausnahmen

Im Reinen Wohngebiet sind Ausnahmen i. S. von § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 Ziff. 1 und 6 genannten Anlagen zulässig.

§ 3

Beschränkungen

Im Reinen Wohngebiet sind nur Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

§ 4

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Eintragung im Lageplan.
2. Die angegebene Zahl der Vollgeschosse ist zwingend. Eine Ausnahme kann nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Für Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform und Dachneigung sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend.
3. Die Herstellung von Wohndächern ist bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt mit geometrischer Genauigkeit durch Eintragung im Plan.

§ 8

Grenzabstände

1. Der Grenzabstand aller Teile oberirdischer Hauptgebäude und Nebenanlagen muß rechtwinklig zur Außenwand gemessen mindestens 4,00 m betragen.
2. Weitergehende Fensterabstände bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 9

Sockelhöhe

1. Die Sockelhöhe muß möglichst niedrig gehalten werden.
2. Die Oberkante der Rohdecke über Kellergeschoß darf nicht mehr als 30 cm über dem natürlich gewachsenen Gelände liegen, gemessen an der Stelle, an der das Gelände am höchsten am Gebäude anstößt.
3. Im übrigen darf die Sockelhöhe das Maß von 2,50 m talseitig nicht überschreiten. Das Gelände ist, wenn erforderlich, entsprechend anzufüllen.

§ 10

Gebäudehöhen

1. Die Höhe zwischen Oberkante Gelände und dem Schnittpunkt von Unterkante Sparren mit der Außenseite der Außenwand darf höchstens betragen, an der in § 9 Abs. 2 beschriebenen Stelle gemessen:
 - a) bei eingeschossigem Gebäude 3,50 m
 - b) bei zweigeschossigem Gebäude 6,10 m
2. Im übrigen darf aber die Höhe zwischen Oberkante Gelände und dem Schnittpunkt von Unterkante Sparren mit der Außenseite der Außenwand maximal betragen:
 - a) bei eingeschossigem Gebäude 4,20 m
 - b) bei zweigeschossigem Gebäude 6,80 m

§ 11

Dacheindeckung

1. Als Dacheindeckung darf nur dunkles Material verwendet werden.
2. Die Eindeckung mit Blech ist unzulässig.

§ 12

Dachgauben, Dachaufbauten und Einschnitte

1. Dachgauben und Dachaufbauten sind unzulässig.
2. Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind zulässig. Ihr Maß darf jedoch 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

§ 13

Garagen

1. Die Einzeichnung der Garagen im Plan ist nicht verbindlich. Es kann auch eine andere Stellung gewählt werden, jedoch sind die Garagen nahe der Erschließungsanlage anzuordnen.
2. Die Einhaltung eines Stauraumes ist nur entlang den Haupteerschließungsstraßen "A" und "B" erforderlich. Der Stauraum muß mindestens betragen:
 - entlang der Haupteerschließungsstraße "B" und auf der Ostseite der Straße "A" = 5,00 m,
 - ansonsten 1,50 m
3. Werden die Garagen unter Einhaltung der nach § 8 Abs. 1 vorgeschriebenen Abstände als Anbau an das Hauptgebäude ausgeführt, so muß ihre Dachneigung der des Hauptgebäudes entsprechen, oder die Garagen müssen mit einem Flachdach abgedeckt werden.
4. Im Falle des Anbauens und der Errichtung eines Satteldaches muß die Dachdeckung der des Hauptgebäudes entsprechen.
5. Im Falle des Abs. 3 dürfen Garagen nicht höher als 2,80 m ausgeführt werden, gemessen von Oberkante Garagenboden bis
 - a) zum Schnittpunkt von Unterkante Sparren mit der Außenseite der Außenwand bei Satteldächern,
 - b) Oberkante Decke bzw. Blende bei Garagen mit Flachdach.

6. Bei Garagen in den Abstandsflächen nach § 8 Abs. 1 gelten die Vorschriften des § 7 Abs. 3 LBO entsprechend.

§ 14

Nebengebäude

1. § 13 Abs. 3 und 4 gelten entsprechend.
2. Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die in § 13 Abs. 5 beschriebene Höhe darf das Maß von 3,00 m nicht überschreiten.

§ 15

Einfriedigungen

1. Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur Sockel bis zu 30 cm Höhe 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.

§ 16

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Die natürlichen Geländebeziehungen dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.
2. Böschungen und Stützmauern sind nur nach Vorlage eines Geländeschnittes im Einvernehmen mit den Nachbarn und der Baurechtsbehörde zulässig.
3. Vorgärten sind als Zierflächen anzulegen und zu unterhalten. Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.

§ 17

Böschungen und Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen

1. Werden durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen Böschungen erforderlich, so werden diese Böschungen nicht Bestandteil der Verkehrsanlage, sondern liegen auf der privaten Grundstücksfläche.
2. Bei Höhenunterschieden von mehr als 1,00 m zwischen Verkehrsanlage und privater Grundstücksfläche, sind Stützmauern herzustellen. § 16 Abs. 2 gilt in diesem Falle entsprechend.

§ 18

Versorgungsleitungen und Antennen

1. Sämtliche Versorgungsleitungen einschl. Strom und Telefon sind unterirdisch zu verlegen.
2. Je Wohngebäude ist nur eine Antenne zugelassen.

Aufgestellt:

Sulz, 1. Juli 1975

Ingenieurbüro Kläger GmbH
7247 Sulz, Holzhauser Str. 37

Der Planer:

Anerkannt:

Oberkirch, 1. Juli 1975

STADT OBERKIRCH

Der Bürgermeister:

O. Kläger

.....



The seal is circular with a double border. The outer border contains the text "Eberhard Kläger, Architekt" at the top and "Sulz, Schillerstraße 41" at the bottom, separated by two stars. The inner circle contains the text: "Von der Industrie- u. Handelskammer Schwarzwald-Baarland öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bau-, Leit-, Planung und Sanierungsfragen."



.....

The seal is circular with a double border. The outer border contains the text "STADT OBERKIRCH" at the top and "7" at the bottom. The inner circle contains a coat of arms with a shield, a tower, and a tree.