

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

zum Bebauungsplan "Untere Maien" in Oberkirch-Haslach

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über die Änderung und Erweiterung für das Gebiet "Untere Maien" Oberkirch-Haslach vom (15.09.1986) Bestandteil des Bebauungsplanes.

## I. Art der baulichen Nutzung

### § 1

#### Baugebiet

1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

### § 2

#### Ausnahmen

1. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Ställe für Kleintierhaltung (§ 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO).

### § 3

#### Beschränkung

1. Im Gebiet mit eingeschossiger Bauweise sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

### § 4

#### Nebenanlagen

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

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 5

#### zulässiges Maß der baulichen Nutzung

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 Plan maßgebend.
3. Die Herstellung von Walmdächern ist nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig.

§ 6

überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt mit geometrischer Genauigkeit durch Eintrag im Plan.

§ 7

Abstandsfläche

1. Der Grenzabstand aller Teile der oberirdischen Hauptgebäude und Nebenanlagen - ausschließlich Garagen - muß rechtwinklig zur Wand gemessen, mindestens betragen
  1. bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m
  2. bei zweigeschossigen Gebäuden 5,00 m.

IV. Baugestaltung

§ 8

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 1,20 m nicht überschreiten. Das Gelände ist, wenn erforderlich, entsprechend aufzufüllen.

§ 9

Gebäudehöhe

1. Die Höhe zwischen Oberkante Gelände und dem Schnittpunkt von Unterkante Sparren mit der Außenseite der Außenwand darf höchstens betragen, an der in § 8 Abs. 2 beschriebenen Stelle gemessen
  - a) bei 1-geschossigen Gebäuden 3,50 m
  - b) bei 2-geschossigen Gebäuden 6,10 m.

§ 10

Dacheindeckung

1. Als Dacheindeckung darf nur dunkles Material verwendet werden.

§ 11

Dachgauben, Dachaufbauten und Einschnitte

1. Dachgauben und Dachaufbauten sind zulässig.
2. Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind zulässig. Ihr Maß darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.

§ 12

Garagen

1. Die Erstellung von Garagen im rückwärtigen Grundstücksteil ist unzulässig.
2. Die Garagen sind unter Einhaltung des erforderlichen Stauraumes nahe der Erschließungsanlagen zu errichten. Die Hinterkante der Garage darf daher die Hinterkante des Wohngebäudes nicht überschreiten.
3. Der Einbau von Garagen im Kellergeschoß der Haupt- und Nebengebäude ist unzulässig.
4. Bei Garagen in den Abstandsflächen nach § 7 Abs. 1 gelten die Vorschriften nach § 6 Abs. 1 LBO entsprechend.

§ 13

Nebengebäude

1. § 12 Abs. 3 und 4 gelten entsprechend.

§ 14

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.

4. Die als Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern gekennzeichneten Gebieteile sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Den jeweiligen Baugesuchen ist ein entsprechender Bepflanzungsplan beizufügen.

§ 15

Grundstücksgestaltung, Vorgärten und Vorplätze

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

§ 16

Böschungen und Stützmauern entlang  
öffentlicher Verkehrsflächen

1. Werden durch die Herstellung öffentlicher 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 Verkehrsanlagen und privater Grundstücksfläche, sind Stützmauern herzustellen. § 15 Abs. 2 gilt in diesem Falle entsprechend.

§ 17

Versorgungsleitungen und Antennen

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

Oberkirch, den 01.09.1986



Der Bürgermeister:

(Stächele)