

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Winterbach/ Hofmatt" der Stadt Oberkirch,  
Ortenaukreis

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung  
über den Bebauungsplan für das Gebiet "Winterbach/ Hofmatt" 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  
Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO  
Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

##### § 2

##### Ausnahmen

1. Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 n aufgeführten Anlagen unzulässig.
2. Innerhalb der als "Dorfgebiet" (MD) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 3 aufgeführten Anlagen nicht zulässig.
3. Innerhalb der als "Mischgebiet" (MI) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 aufgeführten Anlagen nicht zulässig.

§ 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 Grundstücksflächen 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
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.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind in Teilbereichen nur Einzelhäuser oder nur Doppelhäuser zulässig.

Im "Dorfgebiet" sind Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

§ 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. Mit dem Bauantrag ist dem Stadtbauamt ein Geländeschnitt vorzulegen.
2. Auf Grundlage der vorhandenen Bebauung ist die Sockelhöhe - vor Einreichung des Bauantrages - in Abstimmung mit dem Stadtbauamt für jedes Bauvorhaben im einzelnen festzulegen.

§ 10

Gebäudehöhe

1. Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude gemessen von OK Erdgeschoß Fußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut darf betragen:
  - a) im Bereich der Nutzungszonen ②, ⑤ und ⑥  
Hangseite - eingeschossig 3,50 m  
Straßenseite - zweigeschossig 6,50 m
  - b) im Bereich der Nutzungszonen ①, ③ und ④  
zweigeschossig 6,50 m  
dreigeschossig 9,00 m
2. Bei Nebengebäuden darf die unter 1. beschriebene Wandhöhe nicht mehr als 3,00 m betragen.

§ 11

Garagen und Stellplätze

1. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.
2. Die Höhe von Garagen an der Grundstücksgrenze richtet sich jeweils nach den Bestimmungen der LBO für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.
3. Die Spurwege für den Stauraum vor Garagen und für die Stellplätze sind möglichst mit Rasengittersteinen oder in Sand verlegtem Pflaster anzulegen.

§ 12

Dachgestaltung

1. Die Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
2. Als Dacheindeckung sind nur rotbraune oder braune 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 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.

## § 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

### Böschungen und Stützmauern

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.

## § 17

### Versorgungsleitungen und Antennen

1. Sämtliche Versorgungsleitungen einschließlich Strom und Telefon sind unterirdisch zu verlegen.
2. Je Wohngebäude darf außen nur eine Antennenanlage montiert werden.

## VI. Besondere Festsetzungen

### § 18



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die folgenden Einzelgehölze bzw. Gehölzstreifen  
müssen angepflanzt werden:

- 1.1 Einheimische Laubbäume (Hochstämme) im Bereich der Einmündungen Winterbacher Weg/ In der Höll und Am Rebhofweg/ Winterbacher Weg
- 1.2 Gehölzstreifen (Flst.-Nr. 648, 650, 651 und 652) - Breite sh. Zeichnerischer Teil - zur Eingrünung des Parkplatzes an der Nordseite mit einheimischen Gehölzen (Arten wie: Haselnuß, Feldahorn, Schlehe, Hartriegel, Hainbuche, Liguster etc.)
- 1.3 Gehölzstreifen (Flst.-Nr. 2542/6, 653/3, 653/1, 654/2, 654/1) - Breite sh. Zeichnerischer Teil - zur Einbindung der Wohnbebauung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche mit einheimischen Gehölzen (Arten wie: Haselnuß, Feldahorn, Schlehe, Hartriegel, Hainbuche, Liguster etc.)
- 1.4 Ufergehölzstreifen (Flst.-Nr. 652 und 653) - Breite sh. Zeichnerischer Teil - entlang des Grabens I und entlang des Winterbaches zum Schutz der Gewässer und gleichzeitig zur Eingrünung des Parkplatzes mit standortgerechten Gehölzen (Arten wie: verschiedene Weiden, Haselnuß, Erle, gewöhnlicher Schneeball).  
  
Dabei sind die vorhandenen Kopfweiden in den Ufergehölzstreifen zu integrieren.
- 1.5 Öffnung des verdohnten Winterbaches und Pflanzung von Ufergehölzgruppen innerhalb des 5 m breiten Ufergehölzstreifens auf dem Flst.-Nr. 654 als Ausgleichsmaßnahme für die Flächenversiegelung im Zuge der Parkplatzerweiterung (Flst.-Nr. 652).
- 1.6 5 m breiter Übergangsstreifen (Flst.-Nr. 2575 und 2577/2) entlang des Grasweges zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen (Reben).  
Im Übergangsstreifen sind Obstwiesen im Bereich der steilen Böschungen Gehölzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (Arten wie: Schlehe, Feldahorn, Haselnuß, Schneeball etc.) anzulegen.

2. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die folgenden Vegetationselemente müssen erhalten werden:

- 2.1 Bedeutende Einzelgehölze auf privaten Grundstücken (sh. Zeichnerischer Teil)
- |                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Flst.-Nr. 2563/2 | Nußbaum             |
| Flst.-Nr. 2542   | Obstbaum            |
| Flst.-Nr. 654/2  | Kirschbaum, Nußbaum |
| Flst.-Nr. 2557/3 | Nußbaum             |
| Flst.-Nr. 647/1  | Nußbaum             |
- 2.2 Gehölzstreifen (Flst.-Nr. 649/3, 648, 650 und 651) - Breite sh. Zeichnerischer Teil - zur Eingrünung des Firmengeländes entlang der Straße "In der Höll" und zur Eingrünung des Parkplatzes
- 2.3 Dichte Gehölzpflanzung an der Böschung Flst.-Nr. 2542/5 und 2542/6
- 2.4 Übergangsstreifen (Flst.-Nr. 2557/4, 2570/3, 2572, 2572/2, 2573 und 2576/1) mit vorhandenen Obstwiesen und Gehölzgruppen im Bereich der steilen Böschungen mit einer Breite von mind. 5 m zwischen Wohnbebauung und Landwirtschaftsflächen (Reben) entlang der Flurstücksgrenze bzw. entlang dem vorhandenen Grasweg.
- 2.5 Offener Winterbach mit Kopfweiden (Flst.-Nr. 653 und 654)

## § 19

### Sichtdreiecke

Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellten Sichtflächen sind von jeglicher Nutzung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

## § 20

### Bestimmungen des Wasserwirtschaftsamtes Offenburg

#### 1. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

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 Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.  
Rechtsgrundlagen: §§ 19a, 19f, 19g WHG, § 25 WG, VLwF, VVLwF.

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.  
Rechtsgrundlage: TVLwF (Technische Bestimmungen zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten)

Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, daß nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- oder Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der BauvorlageVO vom 02. April 1984 mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglicht.

Der anfallende Erdaushub sollte auf das unumgänglich erforderliche Maß reduziert werden und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder verwertet werden, 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 möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.



Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkannister) 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. Rechtsgrundlagen: §§ 22 und 34 WHG, §§1, 2, 3, 4 AbfG, § 1 LAbfG.

## 2. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

## 3. Gewässer

Das Planungsgebiet wird von Osten her vom Winterbach, einem Gewässer II. Ordnung, durchflossen. Dieser Bach ist auch künftig als offener Bachlauf beizubehalten.

Beidseitig ist ein Streifen, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers, von mind. 4,00 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hierzu gehören auch Anlagen wie z. B. Garagen, Gartenhütten, feste Zäune usw.

## § 21

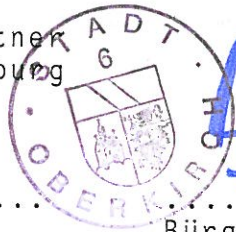
### Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

1. Die im "Zeichnerischen Teil" mit D 1 gekennzeichneten Gebäude sind als Kulturdenkmäler nach § 2 Denkmalschutzgesetz eingetragen. Eine Änderung an oder in diesen Gebäuden bedarf der Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
2. Die im "Zeichnerischen Teil" mit D 2 gekennzeichneten Gebäude sind als mögliche Kulturdenkmäler nach § 2 Denkmalschutzgesetz eingetragen. Eine Änderung an oder in diesen Gebäuden bedarf der Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
3. Das Landesdenkmalamt ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

Freiburg, den 01.06.1990  
15.08.1990  
25.10.1990  
07.11.1990  
16.04.1991\*  
10.09.1991

Oberkirch, den 10 SEP. 1991

Planungsbüro Fischer + Partner  
Günterstalstr. 32. 7800 Freiburg



.....  
Planer

*[Handwritten signature]*

.....  
Bürgermeister

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*