

Bebauungsvorschriften

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im oberen Steinfeld",
"Am Kochgäßle", Hinterm Berg" der Gemeinde Ortenberg
(Ortenaukreis)

Neufassung der Bebauungsvorschriften für den räumlichen Gel-
tungsbereich der 2. Änderung

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
 - 1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) 1 - 5 BauNVO werden ausgeschlos-
sen.
 - 1.3 Ausnahmen nach § 4 (3) 6 BauNVO werden zugelassen.
 - 1.4 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag an-
hand der Füllschablone festgesetzt.
 - 1.5 Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 17 (4) BauNVO
als Höchstgrenze festgesetzt.

2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grund-
stücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen
Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)
In dem Baugebiet sind nach Maßgabe des Planeintrags nur
zulässig:
 - 2.1 Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
 - 2.2 Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen gemäß § 22
(2) BauNVO
 - 2.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO werden zuge-
lassen.
 - 2.4 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag
festgesetzt.

- 2.5 Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß-Rohboden) beträgt max. 0,50 m. Sie ist bezogen auf die Achse der fertigen Straße, gemessen wird von der Mitte der Häuser (rechtwinklig).
Für Gebäude mit 1 Vollgeschoß sind davon abweichend Sockelhöhen bis max. 1,0 m zulässig.

3. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)

- 3.1 Garagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Diese sind vorzugsweise unmittelbar nach dem erforderlichen Stauraum an den Erschließungsstraßen anzuordnen.

- 3.2 Freistehende Garagen sind nur mit einem Satteldach von 15 - 20° zulässig. Sollte jedoch die Garage mit dem Haus verbunden bzw. integriert werden, kann das mit der gleichen Dachneigung wie das Haus erfolgen.

- 3.3 Bei den zweigeschossigen Reihenhäusern können die Garagen als Flachdach oder als Satteldach erstellt werden, wenn die Garage mit dem Haus verbunden bzw. integriert ist. Dies kann durch Verlängerung der Dachkonstruktion des Wohnhauses (Pultform) oder Satteldach erfolgen.

- 3.4 Doppelgaragen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.

4. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)

- 4.1 Die niederspannungsseitige Stromversorgung erfolgt über ein unterirdisches Kabelnetz.

5. Pflanzgebot über Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25.a BauGB)

- 5.1 Entlang der L 99 wird ein durchgehender öffentlicher Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen, daher ist ein Aus- und Einfahren auf die Grundstücke nicht gestattet.

- 5.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern. Pflanzgebote für Bäume sind besonders kenntlich gemacht. Auf den privaten Grundstücksflächen ist neben Sträuchern und Gehölz mindestens ein hochstämmiger Baum festgesetzt.

- 5.3 Die eingetragenen Bäume sind als Pflanzschema für die Art der Bepflanzung zu bewerten. Es ist in den Einzelheiten und der Pflanzenart nicht verbindlich.

II Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 (2) BauGB)
Baugestaltung § 73 (1) LBO

1. Dachgestaltung und Form

- 1.1 Die Dächer der Wohngebäude sind mit nicht glänzendem Material einzudecken.
- 1.2 Dachneigungen der Wohngebäude ergeben sich aus dem Plan eintrag und sind zwingend für die Hauptgiebelrichtung (Doppelpfeil im Plan) festgelegt. Rechtwinklig zugeordnete Anbauten, die jedoch nicht höher als das Hauptgebäude sein dürfen, sind zugelassen.
- 1.3 Zulässig sind nur Satteldächer.
- 1.4 Dachgauben können als Ausnahmen zugelassen werden, bei einem Satteldach ab 36° Dachneigung. Sie müssen gestalterisch in der Gesamtansicht übereinstimmen und dürfen 2/3 der gesamten Dachfläche nicht überschreiten.
- 1.6 Dacheinschnitte (Negativgauben) sind zugelassen.
- 1.7 Bei den I- + II-geschossigen Wohnhäusern sind maximal nur 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

2. Höhe der Gebäudetraufen

- 2.1 Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
- a) I-geschossige Wohnhäuser bis zu einer Höhe von max. 4,00 m
 - b) II-geschossige Wohnhäuser bis zu einer Höhe von max. 5,80 m

Die Gebäudehöhe gilt als Höchstwert. Gebäudehöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß (bzw. Untergeschoß) Rohboden bis Schnittpunkt von Wand und Dachhaut.

3. Gestaltung der Bauten

- 3.1 Die An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 3.2 Reihenhäuser sind baugestalterisch und architektonisch aufeinander abzustimmen.
- 3.3 Die Breite der Gebäude im Geltungsbereich der 2. Änderung darf max. 11,00 m betragen - gemessen senkrecht zur Hauptfirstrichtung. Untergeordnete An- und Vorbauten sind auch über dieses Maß hinaus zulässig.

4. Abstandflächen und Gebäudeabstände

- 4.1 Die Abstandflächen sind im Plan eingetragen. Soweit im Einzelfall Angaben fehlen, gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

5. Abgrabungen und Stützwände

- 5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern auf dem Baugrundstück zwischen Gebäude und öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind nur nach Maßgabe der Notwendigkeit zugelassen. Seitliche Ab- und Aufträge und Stützmauern sind mit Rücksicht auf die Nachbargrundstücke durchzuführen.

Grundstücksgestaltung

6. Garagen- und Stellplätze/ Ein- und Ausfahrten

- 6.1 Garagenein- bzw. Ausfahrten sind zu befestigen und anfallendes Oberflächenwasser in die Kanalisation abzuleiten.
- 6.2 Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherheitsketten, Schlagbäumen und dergleichen ist unzulässig.
- 6.3 Die Oberfläche der Garagenvorplätze muß so sicher befestigt werden, daß öffentliche Flächen nicht beschmutzt werden.

7. Einfriedigungen

- 7.1 Zulässig sind an öffentlichen Straßen und Plätzen sowie zu öffentlichen und privaten Grünanlagen nur Sockel bis 50 cm. Heckenhinterpflanzungen richten sich nach dem Nachbarrechtsgesetz. Mauern jeder Art und Höhe über 50 cm sind genehmigungspflichtig.
- 7.2 Bei Einfriedigungen innerhalb der Grundstücksgrenzen von Grundstück zu Grundstück sind diese nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zugelassen.
- 7.3 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 7.4 Sichtfelder zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzung und bauliche Anlagen sowie Einfriedigungen nicht mehr als 70 cm Höhe über den Verkehrsflächen (Straßenkrone) hinausragen.

8. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

- 8.1 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie 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.

9. Lärmschutz

- 9.1. Die im Plan eingezeichneten Schallpegellinien zeigen die verschiedenen Schallpegel-Werte in Abhängigkeit von der Entfernung auf.

Die Differenz zu den Richtwerten der DIN 18005 sind durch geeignete Planung der Gebäude zu mindern. So zum Beispiel durch Anordnung der Schlafräume an der schallabgewandten Seite oder durch Schallschutzfenster mit integrierter mechanischer Belüftung.

10. Bauvorlagen gemäß § 53 LBO

- 10.1 Ein Grundstücksschnitt des Gebäudes ist vorzulegen, unter Bezugnahme auf den Sockelplan des Bebauungsplanes.
- 10.2 Die Gemeinde Ortenberg bzw. die Baurechtsbehörde können die Darstellung der Gebäude und der Nachbargrundstücke sowie weitere Ergänzungen durch Lichtbilder und Modelle verlangen.

11. Ordnungswidrigkeiten

- 11.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Ordnung der Baurechtsbehörde zuwider handelt. Auf § 74 LBO wird hingewiesen.
- 11.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM geahndet werden.

Freiburg, den 25.02.1993

Ortenberg, den 28.06.1993

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 7800 FREIBURG

.....
Planer

.....
Bürgermeister
-Litterst-

