

# Textteil zum Bebauungsplan KIENZLESTRASSE ( § 9 BauGB )

## 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet ( WA) gem. § 4 BauNVO  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 werden ausgeschlossen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Eintragungen im Plan

### Geänderter Textteilbereich

## 3. Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig

Änderung aufgestellt:  
Oberndorf a.N., den 22.05.2006

Dipl. Ing. Hans-Joachim Thiemann

Ausgefertigt:  
Oberndorf a.N., den

Hermann Acker, Bürgermeister

## 4. Begrenzung der Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen auf "zwei" je Gebäude beschränkt.

## 5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen sind Maximalwerte bezogen auf das vorhandene Gelände. Die eingetragenen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen (EFH) sind Minimalwerte bezogen auf das vorhandene Gelände. Bauteile die die EFH unterschreiten sind als wasserdichte Wanne auszuführen.

## 6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 BauGB)

Keine Festsetzungen

## 7. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

In den an die nördlichen Baugrundstücke des Plangebietes angrenzenden, im Steilhangbereich liegenden, privaten Grünflächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Verlust entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

### Hinweise:

1. Die Stadt Oberndorf a.N. hat zur Beurteilung von Baugrund, Grundwasserstand und Bodenverunreinigungen für das Plangebiet ein Erschließungsgutachten erarbeiten lassen. Insbesondere bei der Planung der Gebäudefundamente bzw. Kellergeschosse und bei der Durchführung der Erdarbeiten wird auf die Empfehlungen des Gutachtens verwiesen. Das Gutachten kann bei der Stadt Oberndorf a.N. jederzeit eingesehen werden.
2. Falls beim Baugrubenaushub Drainungen, Frischwasserleitungen oder Grund- und Quellwasseraustritte angetroffen werden, ist unverzüglich das Tiefbauamt bei der Stadtverwaltung zu verständigen.
3. An den öffentlichen Grünflächen im Süden des Gebietes, die größtenteils als Hochwasserdamm ausgebildet sind und teilweise im Anschluß an private Hausgärten liegen, dürfen keine Veränderungen, wie z.B. Erhöhungen oder Vertiefungen der Erdoberfläche, Herstellung von Einfriedungen etc. vorgenommen werden.
4. Das im äußersten Nordwesten des Plangebiets liegende Baugrundstück liegt in der Waldabstandszone. Gegebenenfalls sind hier im Rahmen der Baugenehmigung besondere Sicherheitsvorkehrungen notwendig.
5. Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zu Tage treten.
6. Im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der privaten Grünflächen der nördlichen Baugrundstücke sollten die dortigen Bäume eine Wuchshöhe von 10 m nicht überschreiten.

### Geänderter Textteilbereich

7. Beim Landratsamt Rottweil wird eine Hochwassergefahrenkarte erarbeitet, die derzeit noch nicht vorliegt. Es ist davon auszugehen, dass der tieferliegende Teil des Bebauungsplangebietes als hochwassergefährdet anzusehen ist.

Änderung aufgestellt:  
Oberndorf a.N., den 22.05.2006

Dipl. Ing. Hans-Joachim Thiemann

Ausgefertigt:  
Oberndorf a.N., den

Hermann Acker, Bürgermeister

Aufgestellt:  
Oberndorf a.N., den 09.12.1997

Dipl. Ing. Gerd Dunzweiler

Ausgefertigt:  
Oberndorf a.N., den 21.07.1998

Klaus Laufe, Bürgermeisterr