

Fertigung: ..... 1 .....  
Anlage: ..... 1 .....  
Blatt: ..... 1-3 .....  
.....

## SATZUNG

### der Stadt Oberkirch (Ortenaukreis)

#### über die Aufstellung

- a) des Bebauungsplans "Esperantostraße" mit
- b) den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften zum B-Plan "Esperantostraße"

#### als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Oberkirch hat am 30.01.2017

- a) den Bebauungsplan "Esperantostraße" sowie
- b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1).

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

## § 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

- a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:
- |   |            |                     |
|---|------------|---------------------|
| 1. Zeichnerischer Teil  | M. 1 : 500 | i.d.F.v. 14.12.2016 |
| 2. Schriftliche Festsetzungen<br>Planungsrechtlicher Teil (§ 9 BauGB) |            | i.d.F.v. 14.12.2016 |
- b) Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:
- |  |            |                     |
|--|------------|---------------------|
| 1. Zeichnerischer Teil   | M. 1 : 500 | i.d.F.v. 14.12.2016 |
| 2. Schriftliche Festsetzungen<br>Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) |            | i.d.F.v. 14.12.2016 |
- c) Beigefügt sind:
- |                              |              |                     |
|------------------------------|--------------|---------------------|
| 1. Begründung                |              | i.d.F.v. 14.12.2016 |
| 2. Hinweise und Empfehlungen |              | i.d.F.v. 14.12.2016 |
| 3. Übersichtsplan            | M. 1 : 5.000 | i.d.F.v. 14.12.2016 |

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den örtlichen Bauvorschriften genannten Bestimmungen zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Abs. 4 Landesbauordnung i.V.m. § 17 Abs. 1 und 2 des Ordnungswidrigkeitengesetzes mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 € geahndet werden.

## § 4 Inkrafttreten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Esperantostraße" überlagert den Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans "Baugebiet West". Mit Inkrafttreten des B-Plans "Esperantostraße" wird der B-Plan "Baugebiet West" in diesem Bereich geändert.

Der Bebauungsplan "Esperantostraße" und die örtlichen Bauvorschriften zum B-Plan "Esperantostraße" treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

03. Feb. 2017

Oberkirch, den .....



*Braun*

Braun, Oberbürgermeister

1

122Sat04.doc

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Oberkirch übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss		26.09.2016
Offenlage	31.10.2016 - 02.12.2016	
Satzungsbeschluss		30.01.2017

03. Feb. 2017

Oberkirch, .....



*Braun*

Braun, Oberbürgermeister

U

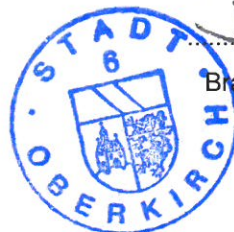
RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung v. 20.10.2015

Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 17. Feb. 2017

20. Feb. 2017

Oberkirch, .....



*Braun*

Braun, Oberbürgermeister

1

R6

Fertigung: .....<sup>1</sup>.....  
Anlage: .....<sup>2</sup>.....  
Blatt: .....<sup>1-11</sup>.....

## BEGRÜNDUNG

- zum B-Plan "Esperantostraße" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften zum B-Plan "Esperantostraße"

### der Stadt Oberkirch (Ortenaukreis)

als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
(im beschleunigten Verfahren)

## 1 Erfordernis der Planaufstellung / Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Oberkirch hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Esperantostraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Modernisierung der vorhandenen Bebauung im Planungsgebiet "Esperantostraße" geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Mit diesem Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gestärkt und einer Außenentwicklung entgegengewirkt, indem die Modernisierung der vorhandenen Bebauung im Hinblick auf Schaffung von zeitgemäßen Wohnungszuschnitten sowie energetischer Sanierung ermöglicht wird. Zugleich wird mit dem Ausbau der Dachgeschosse zusätzlicher Wohnraum geschaffen und damit die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Bereich des Mietwohnungsbaus verbessert.

Somit kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

## 2 Übergeordnete Planung

### 2.1 Regionalplan

Oberkirch wird im Regionalplan "Südlicher Oberrhein" die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Unterzentren sind laut Regionalplan so auszustatten, dass sie auch den qualifizierten häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können. Dabei sind die unterzentralen Funktionen auf die im Regionalplan angegebenen Versorgungskerne, in dem Fall Oberkirch selber zu konzentrieren.



Oberkirch wird weiterhin als Siedlungsbereich außerhalb der Entwicklungsachsen ausgewiesen. In solchen Siedlungsbereichen soll eine dem Strukturraum und der Funktion der Gemeinde angepasste Entwicklung stattfinden. Die Siedlungstätigkeit soll hier über die Eigenentwicklung hinausgehen.

Darüber hinaus wird Oberkirch als Schwerpunkt für Gewerbe eingestuft. Die Ausweisung als GE + (GI)-Standort bedeutet laut Regionalplan "gewerbliche und durch ökologische und siedlungsstrukturelle Randbedingungen eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten (bis zu ca. 30 ha)".

Insofern steht die vorliegende Bebauungsplanung insgesamt im Einklang mit den Festlegungen des Regionalplans "Südlicher Oberrhein".

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberkirch-Renchen-Lautenbach als Wohnbaufläche dargestellt.

## 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flst.Nrn. 1498/1 und 1498/6 nördlich der Briandstraße, östlich der Esperantostraße sowie südlich der Straße "In der Blumenau".

Das Planungsgebiet wird derzeit noch durch den seit 1970 rechtskräftigen B-Plan "Baugebiet West" überlagert. Mit Inkrafttreten des B-Plans "Esperantostraße" wird der B-Plan "Baugebiet West" in diesem Bereich geändert.

Das Planungsgebiet ist bereits bebaut.

Der Geltungsbereich kann dem beigefügten Übersichtsplan bzw. dem "Zeichnerischen Teil" entnommen werden.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 0,28 ha.

## 4 Städtebauliche Konzeption

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO im ganzen Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund, dass es sich hier um ein bereits bestehendes Wohngebiet handelt.

Für die hier ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Gemeindegebiet Flächen zur Verfügung, die im Hinblick auf die angesprochenen Aspekte eine deutlich bessere Eignung aufweisen.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes in der bebauten Ortslage ergeben.

Die bisherigen Festsetzungen im rechtskräftigen B-Plan "Baugebiet West" haben sich dabei stark am Bestand orientiert. So waren die Baufenster bisher direkt um die bestehenden Gebäude gezogen, so dass auch keine energetische Sanierung möglich gewesen wäre. Des Weiteren waren bisher im Dachgeschoss keine Wohnungen zulässig.

### 4.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 bzw. 1,2 in Abhängigkeit der Geschosszahl festgesetzt.

### 4.2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Esperantostraße steigt von Süden nach Norden an. Daher sind auch die 3 vorhandenen Wohngebäude in ihrer Erdgeschossrohfußbodenhöhe gestaffelt angeordnet. Die max. EFH wird gemäß der Bestandserhebungen für alle Gebäude differenziert in m ü.NN durch Eintrag im "Zeichn. Teil" festgesetzt.

Bei der max. zulässigen Wandhöhe wird bei den beiden vorhandenen Gebäuden auf Flst.Nr. 1498/6 in Abhängigkeit der geplanten Dachgestaltung zwischen West- und Ostseite differenziert. Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist dabei die festgesetzte OK Erdgeschossrohfußbodenhöhe in m ü. NN.

Mit der Aufstellung des B-Plans wird die Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoss ermöglicht, was nach dem rechtskräftigen B-Plan bisher nicht zulässig war. Hierfür ist für die Gebäude der Nutzungszone 1 eine Erhöhung der Wandhöhe um ca. 1,00 m im Osten sowie um ca. 3,0 m im Westen erforderlich.

Durch die Kombination eines Schrägdachs im Osten mit Dachflächenfenstern zur Belichtung und einer Dachterrasse im Westen sowie einem Flachdach wird die bisher zulässige Firsthöhe unterschritten, so dass sich die vorhandene Bebauung nach der Modernisierung aus städtebaulichen Gründen weiter in das Umfeld einfügt.

Bei der Festsetzung der Wandhöhe/West wird die OK des Flachdachs, bei der Wandhöhe/Ost der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit OK Dachhaut des Schrägdachs angenommen.

Für das bestehende Gebäude auf Flst.Nr. 1498/1 wird die max. Wandhöhe in Abhängigkeit der Geschosszahl festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist dabei die festgesetzte OK Erdgeschossrohfußbodenhöhe in m ü. NN, der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit OK Dachhaut.



#### 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Im Hinblick auf die geplante Modernisierung der Gebäude sowie die energetische Sanierung werden die Baufenster entgegen den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans nicht mehr unmittelbar um den Baukörper gezogen, sondern soweit die Grenzabstände dies zulassen, in einem Abstand von 1,50 m zur Gebäudeaußenwand festgesetzt.

Im gesamten Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### 4.4 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze, Carports und Garagen

Das Planungsgebiet wird von Westen von der Esperantostraße erschlossen.

Entlang der Esperantostraße ist auch der überwiegende Anteil der erforderlichen Stellplätze angeordnet. Südlich der vorhandenen Bebauung mit Zufahrt von der Briandstraße sind 2 Carports mit je 3 bzw. 4 Stellplätzen geplant.

#### 4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung wurden entsprechend der vorliegenden Planung für die Nutzungszone 1 angepasst und berücksichtigt mit der festgesetzten Dachneigung von 0 - 45° die geplante Kombination von Schräg- und Flachdach.

Für die Nutzungszone 2 liegt keine konkrete Planung vor.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

### 5 Umweltbelange

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Esperantostraße" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Des Weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

**5.1 Abschätzung der Umwelterheblichkeit**

**Europäisches Netz "Natura 2000"**

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 Abs. 1 und Abs. 2 BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

**Schutzgebiete**

Legende: ● = erheblich ○ = nicht erheblich / = keine Wirkung/nicht betroffen

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG Name / Nr.:	/
c)	Biosphärenreservate gemäß § 25 des BNatSchG Name / Nr.:	/
d)	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.:	/
e)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 NatSchG Name: Schwarzwald Mitte/Nord, Nr.: 7	●
f)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
g)	Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 des BNatSchG und § 31 des NatSchG	/
h)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name / Nr.:	/
i)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/
j)	EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/





k)	FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
l)	Freihaltung von Gewässern (1. Ordnung) und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG und § 47 des NatSchG	/
m)	Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	
n)	Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG Name / Nr.:	/
o)	Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
p)	Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG und Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG	/
q)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG Name / Nr.:	/
r)	Regionaler Grünzug lt. RVSO 1995	/
s)	Grünzäsur lt. RVSO 1995	/
t)	Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege lt. RVSO 2014	/
u)	Vorranggebiet für wertvolle Biotope lt. RVSO 1995	/
v)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

**Kartenausschnitt: Luftbild - Bestand**



(Quelle: LUBW, 2015)

**Fachliche Prüfung**

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
<b>Boden</b>			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein *1
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein *1
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein *1
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*1 Mit der B-Planaufstellung werden Möglichkeiten für Modernisierung und energetische Sanierung geschaffen. Da die GRZ unverändert bleibt, kommt es zu keiner Mehrversiegelung. Daher ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.			
<b>Grundwasser</b>			
	Neubildung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein *2
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein *2
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein *2
*2 Mit der B-Planaufstellung werden Möglichkeiten für Modernisierung und energetische Sanierung geschaffen. Da die GRZ unverändert bleibt, kommt es zu keiner Mehrversiegelung. Daher ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser.			
<b>Oberflächengewässer</b>			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
*3 kein Oberflächengewässer vorhanden			
<b>Luft/Klima</b>			
	Luftqualität	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
*4 Mit der B-Planaufstellung werden Möglichkeiten für Modernisierung und energetische Sanierung geschaffen. Da die GRZ unverändert bleibt, kommt es zu keiner Mehrversiegelung. Daher ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgut Luft/Klima.			
<b>Arten und Biotope</b>			
	<u>Biotoptypen (Bestand):</u> Gebäude, Hof- und Grünflächen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	<u>Artenschutz:</u> Auf die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch einen Biologen wurde verzichtet, da sich durch die geplante Modernisierung und energetische Sanierung keine Eingriffe entstehen.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
*5 Mit der B-Planaufstellung werden Möglichkeiten für Modernisierung und energetische Sanierung geschaffen. Da die GRZ unverändert bleibt, kommt es zu keiner Mehrversiegelung. Daher ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope.			
*6 Es ergibt sich die Einschätzung, dass aufgrund der geplanten Modernisierung und energetischen Sanierung mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist.			

<b>Landschafts-/Ortsbild</b>			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*7 Durch Modernisierung und energetische Sanierung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild im Vergleich zum genehmigten B-Plan. Die max. zulässige Firsthöhe nach dem ursprünglichen rechtskräftigen B-Plan "Baugebiet West" wird eingehalten.			
<b>Mensch</b>			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplanes zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Mit der Aufstellung des B-Planes "Esperantostraße" wird die Möglichkeit für Modernisierung und energetische Sanierung geschaffen, jedoch bleibt die GRZ unverändert, so dass es zu keiner Mehrversiegelung kommt. Es ergeben sich dadurch keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.



## 5.2 Artenschutz

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten sind aus den vorhandenen Daten nicht ersichtlich. Auch von Seiten der Gemeinde oder von Dritten sind keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten ergangen.

Auf die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch einen Biologen wurde verzichtet, da mit der Aufstellung des B-Plans "Esperantostraße" die Möglichkeit für Modernisierung und energetische Sanierung geschaffen wird und die GRZ unverändert bleibt. Dadurch entstehen keine artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Aspekte ergibt sich die Einschätzung, dass der Artenschutz durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht betroffen ist.

## 5.3 Zusammenfassung

Da es sich bei der Aufstellung des B-Plans "Esperantostraße" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Es ergibt sich die Einschätzung, dass aufgrund der geplanten Modernisierung und energetischen Sanierung mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist.

Durch die Überplanung des rechtskräftigen B-Planes "Bereich Esperantostraße" ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

## 6 Ver- und Entsorgung

Da es sich hier um eine bereits bestehende Bebauung handelt, ist die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes bereits vorhanden und damit gesichert.

## 7 Grundwasserversorgung

Im Bereich des Baugebiets sind keine Grundwasserpegel vorhanden, die Auskunft über den anstehenden Grundwasserspiegel geben. Im Bereich des Baugebiets steigt das Gelände an (s. auch Unterschiede bei der festgesetzten EFH der vorhandenen Gebäude). Im östlich angrenzenden Baugebiet "Obere Höhe II" war beim Aushub von Baugruben der Grundwasserspiegel an keiner Stelle sichtbar. Bei der Erschließung des südlich und deutlich tiefer gelegenen Baugebietes wurde auch in keinem Fall der Grundwasserhorizont erreicht. Es kann also davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserhorizont im Gebiet "Esperantostraße" deutlich unter der Gründungssohle für die zukünftige Bebauung liegt.

## 8 Kostenschätzung


Mit der Aufstellung des B-Plans werden Modernisierungsmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden ermöglicht. Die Erschließung ist bereits vorhanden, so dass hierfür bei der Stadt Oberkirch keine Kosten anfallen.

## 9 Beabsichtigte Maßnahmen

Der B-Plan soll Grundlage sein für

- Umlegung
- Grunderwerb
- Grenzregelung
- Erschließung

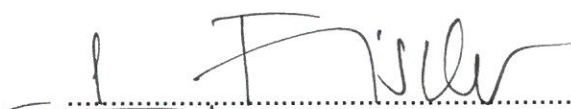
sofern diese Maßnahmen im Vollzug des B-Planes erforderlich werden.

Freiburg, den 30.03.2016 LIF-FEU-ta-ba  
 04.05.2016  
 07.06.2016  
 14.12.2016  122Beg05.doc

Oberkirch, den **03. Feb. 2017** .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
 Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
 Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de



Planer





Braun, Oberbürgermeister



Planungsbüro Fischer

Günterstalstr. 32 ▪ 79100 Freiburg ▪ Tel. 0761/70342-0

Seite 10

Stand: 14.12.2016

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung  
der letzten Änderung v. 20.10.2015

Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 17. Feb. 2017

Oberkirch, 20. Feb. 2017



*Braun*

Braun, Oberbürgermeister

*d*

Fertigung: ..... 1 .....  
Anlage: ..... 1 .....  
Blatt: ..... 1-6 .....

**Schriftliche Festsetzungen**  
**Bebauungsplans "Esperantostraße"**  
**der Stadt Oberkirch (Ortenaukreis)**  
**als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**  
**(im beschleunigten Verfahren)**

---

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB**

---

**1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA**

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

**2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

**2.2 Höhenlage der Gebäude / Gebäudehöhe**

2.2.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird gemäß Bestand in m ü.NN entsprechend dem Eintrag im "Zeichn. Teil" festgesetzt.

2.2.2 Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

2.2.3 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe wird für die Nutzungszone 1

- mit WH Ost = max. 9,00 m
- mit WH West = max. 11,00 m

festgesetzt, gemessen ab OK festgesetzter Erdgeschossrohfußbodenhöhe in m ü. NN bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut/Flachdach bzw. Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut/Schrägdach.



Die max. zulässige Wandhöhe wird für die Nutzungszone 2

– mit WH = max. 12,00 m

festgesetzt, gemessen ab OK festgesetzter Erdgeschossrohfußbodenhöhe in m ü. NN bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut.

### **3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Es wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

### **4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

4.2 Bei paralleler Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche, bei senkrechter Anordnung ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

### **5 Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

5.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

5.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.





## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Dachgestaltung

- 1.1 Die Festsetzung der Dachneigung erfolgt durch Eintrag im "Zeichn. Teil"
- 1.2 Es sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig.  
Garagen sind auch mit Flachdächern zulässig.

### 2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

#### 2.2 Gestaltung befestigter Flächen

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf max. 20 % zu beschränken.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

### 3 Einfriedungen

- 3.1 Entlang der öffentlichen Straße dürfen die Einfriedungen max. 0,80 m Gesamthöhe betragen.
- 3.2 Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.
- 3.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist unzulässig.



## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### 1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Ref. Archäologische Denkmalpflege

- 1.1 Sollten bei der Durchführung von geplanten Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 2 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des LRA Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

#### 2.1 Altlasten

- 2.1.1 Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten/Altstandorte vor.
- 2.1.2 Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das zuständige Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

### 3 Hinweis des LRA Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

#### 3.1 Bereitstellung der Abfallbehälter/Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.



### 3.2 Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

## 4 Hinweis des RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

### 4.1 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Bereich des Plangebietes Lösslehme unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen-tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zu Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Freiburg, den 30.03.2016 LIF-ta-ba  
04.05.2016  
07.06.2016  
14.12.2016

Oberkirch, den **03. Feb. 2017** .....

#### PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

*[Handwritten signature: Fischer]*

Planer

122Sch05.doc



*[Handwritten signature: Braun]*

Braun, Oberbürgermeister

*[Handwritten mark]*



AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Oberkirch übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss		26.09.2016
Offenlage	31.10.2016 -	02.12.2016
Satzungsbeschluss		30.01.2017

Oberkirch, 03. Feb. 2017



*Braun*

Braun, Oberbürgermeister

1

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung v. 20.10.2015

Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 17. Feb. 2017

Oberkirch, 20. Feb. 2017

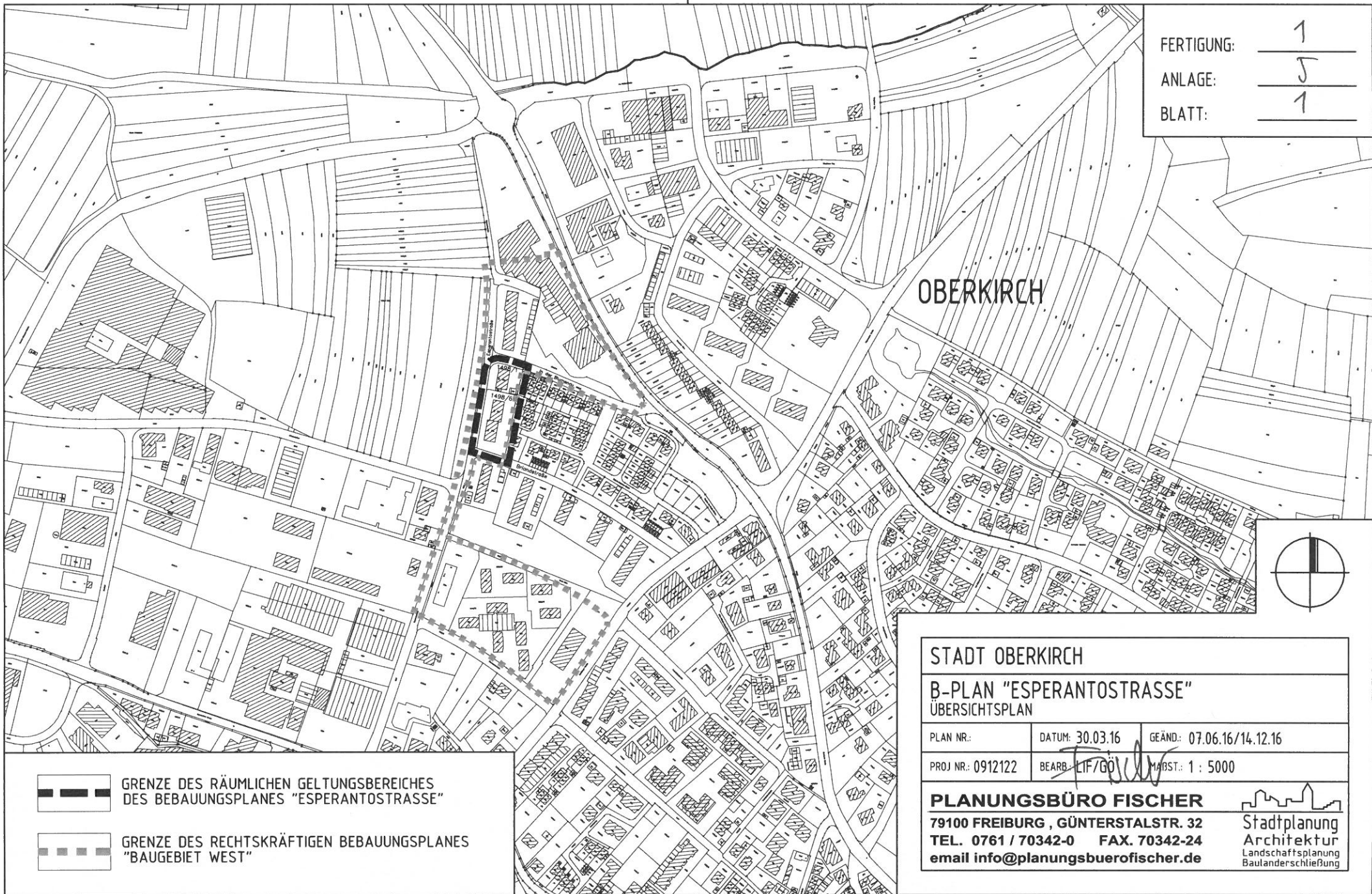


*Braun*

Braun, Oberbürgermeister

1





FERTIGUNG: 1  
 ANLAGE: 5  
 BLATT: 1

OBERKIRCH



 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
 DES BEBAUUNGSPLANES "ESPERANTOSTRASSE"

 GRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES  
 "BAUGEBIET WEST"

STADT OBERKIRCH

B-PLAN "ESPERANTOSTRASSE"  
 ÜBERSICHTSPLAN

PLAN NR.:	DATUM: 30.03.16	GEÄND.: 07.06.16/14.12.16
PROJ NR.: 0912122	BEARB. LIF/GÖ	MAßST.: 1 : 5000

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**  
 79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32  
 TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24  
 email [info@planungsbuerofischer.de](mailto:info@planungsbuerofischer.de)

  
 Stadtplanung  
 Architektur  
 Landschaftsplanung  
 Baulanderschließung