

STADT OBERKIRCH

Bebauungsplan

" NEUMATT "

<u>1. Fertigung</u>	<u>Stadt Oberkirch</u>
2. "	Landratsamt
3. "	Regierungspräsidium
4. "	Ortsverwaltung

Übersichtsplan

BEBAUUNGSPLAN: "NEUMATT"



Alle Gebäude, Gemarkung
Umfassend, 1:5000, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000

M 1:5000

Stadtbauamt Oberkirch
Vermessungsabteilung

LANDKREIS: ORTENAU
STADT: OBERKIRCH

BEBAUUNGSPLAN "NEUMATT", OBERKIRCH

S A T Z U N G

Der Gemeinderat der Stadt Oberkirch hat am 30.05.1988 den Bebauungsplan "Neumatt", unter Zugrundelegung des BauGB, der BauNVO, der LBO, der PlanzeichenVO und der GemO für Baden-Württemberg, in der jeweils gültigen Fassung, als Satzung beschlossen.

§ 1

GEGENSTAND DES BEBAUUNGSPLANES

Gegenstand des Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil, M 1 : 500.

§ 2

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | | |
|------------------------------|-----------|----------------|
| 1. dem zeichnerischen Teil | M 1 : 500 | vom 17.08.1987 |
| 2. den Bebauungsvorschriften | | vom 14.09.1987 |

Der Satzung beigefügt sind:

- | | | |
|-----------------------|-------------|----------------|
| 1. die Begründung | | vom 14.09.1987 |
| 2. ein Übersichtsplan | M 1 : 5.000 | |

§ 3

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.



Oberkirch, den 31.05.1988

Der Bürgermeister:

Stächele
(Stächele)

~~Bebauungsplan~~ ~~Anderungsplan~~ genehmigt

gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 21. SEP. 1988



LANDRATSAMT,
ORTENAUKREIS
— Baurechtsbehörde —

LANDKREIS: ORTENAUKREIS

STADT: OBERKIRCH

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN "NEUMATT", OBERKIRCH

I. ALLGEMEINES

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Neumatt" ergibt sich aus den Bauabsichten der Firma Rendler zur Erweiterung des bestehenden Baumarktes bzw. Baustoffhandels auf dem Grundstück Lgb.-Nr. 656/1. Dieser Bebauungsplan wurde aber nicht nur auf das Grundstück Rendler beschränkt, sondern, um die Gesamtsituation in diesem Bereich zu erfassen, auf das im zeichnerischen Teil festgelegte Gebiet ausgedehnt.

Der Bebauungsplan wurde aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt. Es bestehen jedoch folgende Abweichungen:

Die Grundstücke Lgb.-Nrn. 556/1, 557/56 und 557/57 sind als Sondergebiet ausgewiesen. Diese Abweichung ist bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind zwei Entlastungskanäle des Gewerbebaches eingezeichnet. Da ein dritter Entlastungskanal in der Planung aber noch nicht endgültig festgelegt ist, ist er im zeichnerischen Teil entsprechend eingetragen.

II. ART DES GEBIETES

Die überplante Fläche gliedert sich in folgende Gebietsteile:

- a) Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- b) Sondergebiet (Rendler) nach § 11 BauNVO
- c) Mischgebiet nach § 6 BauNVO.
- d) Tennisanlage

III. AUSSCHLUSS VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN U. Ä. NUTZUNGEN

Vergnügungsstätten, wie Kinos, Diskotheken, Bars und Spielhallen sowie Gaststätten, können auf der einen Seite zur Steigerung der Attraktivität und Belebung der Kernstadt beitragen, können auf der anderen Seite aber auch städtebauliche Spannungen und Konflikte auslösen, wenn solche Betriebe an unpassenden Standorten angesiedelt werden und dadurch beispielsweise die Wohnbevölkerung durch Lärm belastigt wird. Vor allem durch Betriebe wie Spielhallen, Schnellimbißbetriebe/Fast-Food-Restaurants, Diskotheken, Gaststätten, Videotheken, Sex-Shops und Sex-Kinos können problematische Wirkungen auftreten, wie z. B. Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch teilweise aggressive Aufmachung, Beeinträchtigung der Bewohner durch Lärmbelastigungen sowie schädliche Auswirkungen für Jugendliche durch Spielhallen und Sex-Shops. Solche negativen Auswirkungen können sich verstärken, wenn solche Betriebe nicht nur einzeln, sondern konzentriert an einzelnen Standorten auftreten. Im Planungsgebiet "Neumatt" besteht die Gefahr für eine solche

Nutzung im Moment nicht, könnte aber aktuell werden, wenn der vorhandene Sauna- und Massagenbetrieb das Geschäft aufgibt oder verlegt oder die Geschäftsräume einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Da negative Auswirkungen für das Stadtbild für die Wohnbevölkerung und für Jugendliche allgemein durch folgende Nutzungsarten wie Spielhallen, Schnellimbiss-/Fast-Food-Restaurants, Sex-Shops und Sex-Kinos zu befürchten sind, sind diese Nutzungsarten deshalb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Neumatt" allgemein ausgeschlossen.

IV. ERSCHLIESSUNG

1. Straßen

Das Gebiet wird durch die bestehenden Straßen

- a) Oberdorfstraße
- b) An der Rench

erschlossen.

2. Kanalisation

Das Gebiet ist bereits kanalisiert. Die Kanalisation in der Oberdorfstraße ist im Trennsystem, in der Straße An der Rench im Mischsystem ausgelegt.

3. Wasserversorgung

Das Gebiet ist an die städtische Wasserversorgung angeschlossen.

V. BODENORDNUNG

Der Bebauungsplan soll für den noch nicht bebauten Teil die Grundlage für bodenordnende Maßnahmen bilden. Es ist allerdings nicht vorgesehen, ein förmliches Umlegungsverfahren durchzuführen.

VI. FLÄCHENBILANZ

Die Gebietsfläche setzt sich wie folgt zusammen:

a) Baufläche

davon 1. Fläche Sondergebiet	10.402 qm
2. Fläche Gewerbegebiet	25.848 qm
3. Fläche Mischgebiet	304 qm
4. Fläche Sportgebiet	6.958 qm

Baufläche insgesamt 43.512 qm

b) Straßenfläche 2.431 qm

Gesamtfläche 45.943 qm
=====

VII. KOSTEN

Kosten für Straßenbau, Kanalisation, Straßenbeleuchtung und Wasserversorgung entstehen keine, da die Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

VIII. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf wurde am 05. Mai 1987 durchgeführt. Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung kann aus dem beigefügten Protokollauszug entnommen werden.

Oberkirch, den 14.09.1987



Der Bürgermeister:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stächele', written over the printed name.

(Stächele)

Bebauungsplan genehmigt
Änderungsplan

Gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 21. SEP. 1988



LANDRATSAMT
OFFENBAUKREIS
Bauplattsbehörde

[Handwritten signature]

Betr.: Bauleitplanung der Stadt Oberkirch
- Bebauungsplan "Neumatt"
hier: Bürgerbeteiligung

I. Aktenvermerk

Die Bürgerbeteiligung zum obigen Bebauungsplan wurde am 05. Mai 1987 im Sitzungszimmer des Feuerwehrhauses durchgeführt. An der Bürgerbeteiligung waren neben Herrn Bosch und dem Unterzeichner Herr Schebesta als Bürger anwesend.

Nach einer kurzen Erläuterung der Planung durch Herrn Bosch wurden noch einige Detailfragen zum Bebauungsplan beantwortet.

Nach Ansicht des Herrn Schebesta sollte das Grundstück Lgb.-Nr. 557/36, Eigentümer Kiefer, und der hintere Grundstücksteil seines Grundstückes Lgb.-Nr. 556/35 in das Mischgebiet mit einbezogen werden.

Herr Bosch erläuterte hierzu, daß der Betrieb Kiefer im Mischgebiet nicht zulässig ist. Auch der genehmigte Flächennutzungsplan sieht für diese Grundstücke ein Gewerbegebiet vor.

Hierauf beantragte Herr Schebesta, daß die beiden Mischgebiete sowie das Sondergebiet "Bund" und das Gewerbegebiet aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes "Neumatt" ausgeklammert werden soll.

Herr Bosch sagt in dieser Angelegenheit eine Überprüfung zu.

Weitere Bedenken und Anregungen wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan nicht vorgetragen.

Die Bürgerbeteiligung dauerte von 19.30 Uhr bis 20.00 Uhr.

i. A.


(Huber)

B E B A U N G S V O R S C H R I F T E N

ZUM BEBAUUNGSPLAN "NEUMATT" DER STADT OBERKIRCH

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet "Neumatt" der Stadt Oberkirch vom 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:

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO (Baumarkt)
Tennisanlage

§ 2

Ausnahmen

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind zulässig.

§ 3

Beschränkungen

Spielhallen, Schnellimbiss/Fast-Food-Restaurants, Sex-Shops und Sex-Kinos sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Neumatt" unzulässig.

§ 4

Nebenanlagen

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

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.
2. Die als Höchstgrenze angegebene Zahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Für die Erstellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 8

Abstandsvorschriften

Die Grenzabstände richten sich nach den Bestimmungen der LBO für Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung.

IV. Baugestaltung

§ 9

Sockelhöhe

1. Die maximale Sockelhöhe im Mischgebiet beträgt 0,50 m, bezogen auf die Straßenachse in Gebäudemitte winkelrecht zur Straße gemessen.
2. Die Sockelhöhe gewerblich zu nutzender Gebäude richtet sich nach den betrieblichen Notwendigkeiten und wird daher nicht besonders festgelegt.
3. Die Sockelhöhe der nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf von der vom Stadtbauamt festgelegten Straßenhöhe nicht mehr als 80 cm betragen.
4. Für anderweitig genutzte Gebäude ist Abs. 1 entsprechend anzuwenden.

§ 10

Gebäudehöhe

1. Die Höhe der nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude darf zwischen Oberkante Gelände und dem Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenseite der Außenwand höchstens an der Stelle an der das Gelände am höchsten am

Gebäude ansteht betragen:

- a) bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m
 - b) bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 m.
2. Bei Nebengebäuden zu Wohngebäuden darf die in Ziff. 1 beschriebene Höhe nicht mehr als 3,00 m betragen.
 3. Für gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile gilt max. h = 10 m, gemessen zwischen Oberkante Gelände bis
 - Oberkante Dacheindeckung bei Flachdächern
 - zum Schnittpunkt von Unterkante Sparren mit der Außenseite der Außenwand bei geneigten Dächern

§ 11

Garagen

1. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.
2. Die Höhe von Garagen an der Grundstücksgrenze richtet sich nach den Bestimmungen der LBO für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.

§ 12

Dachgaupen, Dacheinschnitte

und Dachaufbauten

1. Dachgaupen sind bei Wohngebäuden mit einer Dachneigung von über 40 ° zulässig.
2. Bei Wohngebäuden sind Dacheinschnitte zulässig, wenn ihr Maß ein Drittel der Trauflänge nicht überschreitet.
3. Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind Dachaufbauten zulässig, wenn betriebliche Gründe dies erfordern.
4. Im Sondergebiet sind Dachaufbauten bei gewerblich genutzten Gebäuden zulässig, wenn betriebliche Gründe dies erfordern. Hier ist allerdings ein strenger Maßstab anzulegen, damit sich diese Dachaufbauten in das Gesamtbild einfügen.

V. Allgemeine Richtlinien

§ 13

Einfriedigungen

1. Als Einfriedigung 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. Im Gewerbegebiet können abweichend von Ziff. 2 Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.
4. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

§ 14

Grundstücksgestaltung

1. Die natürlichen Geländebeziehungen dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.
2. Die Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze sollen als Vorgärten - Zierflächen - angelegt und unterhalten werden.
3. Vorplätze und Grundstücksausfahrten müssen geplant und straßenmäßig befestigt werden.

§ 15

Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen einschließlich Strom und Telefon sind unterirdisch zu verlegen.

§ 16

Pflanzgebot

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die bestehenden Grünstreifen zu erhalten.

Oberkirch, den 14.09.1987



Der Bürgermeister:

Heim

(Stächele)

Bebauungsplan genehmigt
Anderungsplan
gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 21. SEP. 1988



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
- Baurechtsbehörde -

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'L' followed by a horizontal line and a small flourish.