

LANDKREIS: ORTENAUKREIS

STADT: OBERKIRCH

BEBAUUNGSPLAN "KÖNIGSGASS II", OBERKIRCH-STADELHOFEN

S A T Z U N G

Der Gemeinderat der Stadt Oberkirch hat am 16.12.81 aufgrund der

§§ 1, 2, 2 a, 8 - 10 des BBauG i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. Juli 1979
(BGBl. I S. 949)

§§ 3, 7, 8, 9, 16 und 110, 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) für
Baden-Württemberg, geändert durch das Gesetz zur Anpassung der LBO an
die Änderung des BBauG vom 21.06.1977 (Ges.Bl. Nr. 11/77)

§§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977
(BGBl. I S. 1757)

§§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die
Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965
(BGBl. I S. 21, III. 213 - 1 -)

§ 1 der 3. Verordnung der Landesregierung zur Änderung der 2. Verordnung
zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 16.02.1977 (Ges.Bl. S. 52)

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.07.1955 (Ges.Bl. S. 129)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.12.1975 (Ges.Bl. S. 1/1976), geändert durch
Gesetz vom 07.07.1977 (Ges.Bl. S. 171 und 173) und vom 04.10.1977
(Ges.Bl. S. 408)

die Aufstellung des Bebauungsplanes "Königsgaß II", Oberkirch-Stadelhofen, als
Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan (Lageplan).

§ 2

Bestandteile

Die Satzung besteht aus

- 1. dem zeichnerischen Teil M 1 : 500 vom 16.12.81
- 2. den Bebauungsvorschriften vom 16.12.81

Der Satzung beigefügt sind:

- 1. eine Begründung vom 16.12.81
- 2. eine Profilübersicht mit Profil 1 und Profil 2
- 3. ein Übersichtsplan M 1 : 5.000

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberkirch, den 17. Dezember 1981

Der Bürgermeister:



Stächele
(Stächele)

**Bebauungsplan
Anderungsplan genehmigt**

**gemäß § 11 BBauG in Verbindung
mit § 1 Abs. 1 der
2. DVO der Landesregierung.**

Offenburg den 16. 4. 1982

Landratsamt

— Baurechtsbehörde —

In Vertretung



Kullen

LANDKREIS: ORTENAUKREIS

STADT: OBERKIRCH

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN "KÖNIGSGASS II", OBERKIRCH-STADELHOFEN

I. ALLGEMEINES

Nachdem im Ortsteil Stadelhofen die vorhandenen Baugebiete weitgehend bebaut waren, beschloß der Gemeinderat der Stadt Oberkirch im Jahr 1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Königsgaß II". Der Bebauungsplan entwickelt sich im östlichen Teil des Gebietes aus dem im Jahr 1978 genehmigten Flächennutzungsplan. Für den westlichen Teil ist derzeit die Änderung des Flächennutzungsplanes in Bearbeitung. Da der Zeitpunkt der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung jedoch noch nicht feststeht, soll die Genehmigung des Bebauungsplanes nur für den östlichen Teil beantragt werden.

Der Bebauungsplan sieht die Erstellung von insgesamt 13 eingeschossigen und 5 zweigeschossigen Wohngebäuden vor.

II. ART DES BAUGEBIETES

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 Baunutzungsverordnung vorgesehen. Mit dieser Festsetzung wird die vorhandene Nutzungsstruktur in diesem Teil der Ortschaft Stadelhofen aufgenommen.

III. BAUWEISE

Die Art der Bauweise wurde als offene Bauweise definiert, d.h. es sind freistehende Einzelhäuser vorgesehen. Dies entspricht ebenfalls der überwiegend vorhandenen Bebauung in diesem Teil der Ortschaft Stadelhofen.

IV. ERSCHLIESSUNG

A. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Haupteerschließung des zukünftigen Baugebietes erfolgt von der Ortenaustraße über die vorhandene Königsgasse. Die Bauplätze selbst werden überwiegend über in östlicher und westlicher Richtung verlaufende Stichstraßen erschlossen. Diese Stichstraßen erhalten jeweils einen Wendehammer.

B. WASSERVERSORGUNG

Das Baugebiet wird über die bestehende zentrale Wasserversorgungsanlage mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die Zuleitung ist entsprechend dimensioniert, so daß die Brauch- und Löschwasserversorgung ebenfalls mit ausreichendem Druck gewährleistet ist.

C. ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des Gebietes ist im Mischsystem vorgesehen. Im Entwässerungsentwurf für das Gebiet Stadelhofen "Rechts der Rench" ist das Plangebiet kanalmäßig erfaßt.

D. STROMVERSORGUNG

Die Hausanschluß- und Straßenbeleuchtungsleitungen im Gebiet sollen verkabelt werden. Für die Unterbringung der Kabel wird die DIN 1998 zugrundegelegt.

E. IMMISSIONEN

Seitens des Trägers der Straßenbaulast werden keine Entschädigungen für Immissionen gewährt, da der Bebauungsplan in Kenntnis der bestehenden Landstraße 90 a aufgestellt wird. Außerdem beteiligt sich das Land nicht an zusätzlichen Kosten für Lärmschutzeinrichtungen. Da die Landstraße jedoch im Bereich des zukünftigen Baugebietes in einer sogenannten "Hohlgasse" verläuft, können, zumal das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich gering ist, keine zusätzlichen Immissionen auf das Baugebiet einwirken. Außerdem wird entlang der Landstraße ein ca. 20 m breiter Schutzstreifen von jeder Wohnbebauung freigehalten. Auf eine Immissionsberechnung konnte aufgrund dieses Sachverhaltes verzichtet werden.

V. BODENORDNUNG

Die Grundstücke im östlichen Teil des Plangebietes sind in städtischem Besitz. Die Neueinteilung der Grundstücke wird im Meßbriefverfahren durchgeführt. Bodenordnende Maßnahmen sind daher in diesem Gebietsteil nicht erforderlich.

Soweit im östlichen Teil des Plangebietes bodenordnende Maßnahmen nach § 25 ff. Bundesbaugesetz erforderlich werden, bildet der Bebauungsplan die Grundlage für deren Durchführung.

VI. FLÄCHENBILANZ

Bruttofläche	1 ha 99 ar	100 %
<hr/>		
Bauland	1 ha 37 ar	69 %
Straßenverkehrsfläche	23 ar	11,5 %
Grünfläche	6 ar	3 %
Schutzfläche entlang der Kreisstraße	33 ar	16,5 %

VII. KOSTEN

Straßenbauarbeiten incl. Gehwege	193.200 DM
Kanalisationsarbeiten	223.080 DM
Wasserversorgung	60.000 DM
Straßenbeleuchtung	10.000 DM
Grünanlagen	36.000 DM

VIII. ERGEBNIS DER BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung fand am 03.06.80 im Rahmen einer öffentlichen Versammlung statt. Die Ziele der Planung wurden am 24.05.80 öffentlich dargelegt. Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist aus der Anlage ersichtlich.

Oberkirch, den 16.12.81

Der Bürgermeister:



Löwen
(Stächele)

Bebauungsplan
Anderungsplan genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung
mit § 1 Abs. 3 Nr. 1 der
2. DVO der Landesregierung.

Offenburg, den ~~Offenburg~~ 16. 4. 1982

Landratsamt

— Baurechtsbehörde —

In Vertretung



Fuchs

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan "Königsgaß II" der Stadt Oberkirch

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet "Königsgaß II" der Stadt Oberkirch vom 17.12.1981 Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 1

Baugebiet und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Versorgungsanlagen sind allgemein zulässig.
2. Nebenanlagen sind nur im überbaubaren Gebietsteil zulässig.

§ 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".

§ 5

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.
2. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

- a) Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch Baugrenzen festgelegt.
- b) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von der Nachbargrenze muß mindestens 4 m betragen.

§ 7

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

1. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind entsprechend § 13 Abs. 1 LBO als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten.
2. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

§ 8

Gestaltung der Bauten

- a) Die maximale Höhe der Gebäude darf vom tiefsten Bezugspunkt (OK Erdgeschoß Fußboden) bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Dachsparren betragen:

bei einem Geschöß: 3,50 m,
bei zwei Geschossen: 6,50 m.

- b) Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,75 m gemessen von der Oberkante Baustraße.

§ 9

Dachgaupen, Dacheinschnitte

1. Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihr Maß $\frac{1}{3}$ der Trauflänge nicht überschreitet.
2. Dachgaupen sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 40° zulässig, wenn ihr Maß $\frac{1}{3}$ der Trauflänge nicht überschreitet.

§ 10

Garagen

1. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.
2. Garagen dürfen nicht im rückwärtigen Teil des Grundstückes angeordnet werden.

§ 11

Einfriedigungen

1. Wird als Einfriedigung zur öffentlichen Fläche hin Maschendraht verwendet, so ist dieser zu bepflanzen (Hecke, rankende Gewächse ...).
2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.
3. Einfriedigungen entlang des Friedhofsweges (L 89 a) dürfen nicht mit einer Tür oder einem Tor versehen werden.

§ 12

Grundstücksgestaltung

Die natürlichen Geländeverhältnisse dürfen nicht wesentlich verändert werden.
Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.

§ 13

Sichtflächen

Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtflächen sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante frei zu halten.

Oberkirch, den 16.12.1981

Der Bürgermeister:



Stächele
(Stächele)

Bebauungsplan
~~Anderungsplan~~ genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung
mit § 1 Abs. 1 der
2. DVO der Landesregierung.

Offenburg den 16. 4. 1982

Landratsamt
- Baurechtsbehörde -
in Vertretung



Füller