

LANDKREIS OFFENBURG  
GEMEINDE OBERKIRCH

SATZUNG

über den Bebauungsplan für das Gebiet "Baugebiet West"  
der Stadt Oberkirch

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 9. März 1970 den Bebauungsplan für das Gebiet "Baugebiet West" der Stadt Oberkirch als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Ziff. 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan N. 1 : 5 000
- 2) Begründung
- 3) Plan (mit Bebauungsvorschriften)
- 4) Straßenlängs- und -querschnitten

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt an die Stelle der Satzung vom 29. 7. 1966. Sie tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberkirch, den 16. März 1970



Bürgermeister

## SATZUNG

über die Änderung des Bebauungsplanes für das  
Gebiet "Baugebiet West" der Stadt Oberkirch  
vom 10. 11. 1970

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112, Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am **9. Juli 1971** die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Baugebiet West", der am 10. 11. 1970 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind der Gestaltungsplan und die Bebauungsvorschriften (Ziffern 11 und 14).

### § 2

#### Inhalt der Änderung

- (1) Der Gestaltungsplan nach § 1 wird zeichnerisch geändert nach Maßgabe der geänderten Ziffer 11 der Bebauungsvorschriften für das allgemeine Wohngebiet (WA), indem im Bereich der Flurstücksnummern 1870 bis 1889 (Stadtmattsiedlung) die Ziffer Z = 1 (statt wie bisher Z = 2) eingesetzt wird.
- (2) Die Bebauungsvorschriften nach § 1 werden geändert, indem
  - a) nach Ziffer 11 der Bebauungsvorschriften für das allgemeine Wohngebiet (WA) als letzter Satz hinzugesetzt wird:  
"Im Bereich der Flurstücksnummern 1870 bis 1889 (Stadtmattsiedlung) ist allgemein nur eine eingeschossige Bauweise (Z = 1; GRZ = 0, 4; GFZ = 0, 5) zugelassen."
  - b) in Ziffer 14 der Bebauungsvorschriften für das Industriegebiet (G I) im vorletzten Satz die Grundflächenzahl (GRZ) von 0, 8 auf 0, 7 und die Baumassenzahl von 9, 0 auf 3, 0 herabgesetzt wird.

### § 3

#### Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Mit den durch § 2 geänderten Bestandteilen des Bebauungsplanes besteht der Bebauungsplan nunmehr aus:

1. Übersichtsplan M. 1 : 5. 000 vom 10. 11. 1970
2. Begründung vom 10. 11. 1970

3. Gestaltungsplan (mit Bebauungsvorschriften) in der Fassung vom 9. 6. 1971
4. Straßenlängs- und -querschnitte vom 10. 11. 1970

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wenn den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberkirch, den 14. Juli 1971



gez. Braun

Bürgermeister

Genehmigt nach § 11 BBauG vom 23.6.1960.

Offenburg, den 5. August 1971

Landratsamt

(D.S.) -Staatliche Verwaltung-  
Abt. II b I.V.  
gez. Dr. Schwarz

Der geänderte Bebauungsplan ist am  
20. August 1971 in Kraft getreten.

Die öffentliche Auslegung erfolgt in der  
Zeit vom 20.8. bis 3.9.1971 im Stadtbau-  
amt Oberkirch, Eisenbahnstr. 5, während  
der üblichen Dienststunden.

Oberkirch, dem 20. August 1971



gez. Dr. Bock  
Bürgermeister-Stellv.

F.d.R.:   
Assessor

Beil.

Bebauungsplan M. 1 : 1000 der Stadt Oberkirch

Landkreis Offenburg

für das Gebiet " Baugebiet West "

Bebauungsvorschriften

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetz vom 25. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung (VO) über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) (BauNVO). in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237).
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 25. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen in der Planzeichnung und deren Zeichenerklärung

1.  Grenze des Geltungsbereichs
2.  Straßenbegrenzungslinie
3.  Baulinie
4.  Baugrenze ↗ vertauscht
5.  öffentliche Verkehrsfläche
6.  Parkanlage
7.  bebaubarer Teil der Baugrundstücke (im Plan weiß)
8.  beschränkt bebaubarer Teil der Baugrundstücke im Industriegebiet; auf diesen Flächen sind nur Anlagen zulässig, die nicht mit übermäßig erheblichen Störungen und Gefahren verbunden sind. Bauten ohne Öffnungen zum allgemeinen Wohngebiet hin sind innerhalb dieser Schutzfläche mit einer Höhe bis zu 6,50 m vom Schnittpunkt Außenwandfläche mit O.K. Geschosdecke, bezogen auf Erdgleiche des allgemeinen Wohngebiets, zulässig. In begründeten Fällen kann für Anlagen ab 10 m Entfernung von der Baugrenze eine bauliche Höherentwicklung ausnahmsweise zugelassen werden. Soweit keine Bauten in der Schutzfläche errichtet werden, ist diese ausschließlich Lagerzwecken vorbehalten, wobei Krananlagen erst ab einer Entfernung von 10 m zur Baugrenze zulässig sind.  
Der 5 m breite Geländestreifen zwischen Baugrenze und Baugebietsgrenze ist mit Ausnahme des Wegstücks Lgb. Nr. 1172/3 von Fahrverkehr freizuhalten und als Grünfläche anzulegen. Für die Grenzzone des Industriegebiets zum Mischgebiet hin gelten diese Festsetzungen gleichermaßen, wobei bezüglich der Entfernungsangaben anstelle der Baugrenze die Baugebietsgrenze tritt.  
Im Industriegebiet ist entlang dieser Baugebietsgrenze ebenfalls ein 5 m breiter Grünstreifen vorzusehen.
9.  nicht bebaubarer Teil der Baugrundstücke; Flächen auf denen dieses Zeichen angebracht ist, ist als Schutzfläche im Sinne § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BBauG von jeglicher Bebauung und betrieblicher Nutzung, u.a. auch zu Lagerzwecken, freizuhalten und als Grünfläche anzulegen. Die Anlage von Einstellplätzen auf der Freifläche kann ausnahmsweise zugelassen werden.
10.  sonstige nicht bebaubare Teile der Baugrundstücke

11. WA Fläche, die als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt ist; zugelassen sind:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, ferner sind zugelassen:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen, sowie für sportliche Zwecke,
  - für den Bereich der Flurstücknummern 1870 bis 1889: Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
- Nicht zugelassen sind Gartenbaubetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, sowie Tankstellen und abgesehen vom Bereich der Flurstücknummern 1870 bis 1889 (siehe B - 11 - f) Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
- |                          |   |                 |
|--------------------------|---|-----------------|
| Grundflächenzahl (GRZ)   |   | bei Z = 4 = 0,4 |
| "                        | " | " Z = 3 = 0,4   |
| "                        | " | " Z = 2 = 0,4   |
| "                        | " | " Z = 1 = 0,4   |
| Geschoßflächenzahl (GFZ) |   | bei Z = 4 = 1,1 |
| "                        | " | " Z = 3 = 1,0   |
| "                        | " | " Z = 2 = 0,8   |
| "                        | " | " Z = 1 = 0,5   |

12. MI Fläche, die als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt ist; zugelassen sind:
- Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- Nicht zugelassen sind Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
- |                          |   |                 |
|--------------------------|---|-----------------|
| Grundflächenzahl (GRZ)   |   | bei Z = 3 = 0,4 |
| "                        | " | " Z = 2 = 0,4   |
| "                        | " | " Z = 1 = 0,4   |
| Geschoßflächenzahl (GFZ) |   | bei Z = 3 = 1,0 |
| "                        | " | " Z = 2 = 0,8   |
| "                        | " | " Z = 1 = 0,5   |

13. GE Fläche, die als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt ist; zugelassen sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erhebliche Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Tankstellen,
  - außerdem sind zugelassen:
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Traufhöhe der Gebäude max. 12 m, Dachneigung max. 18°, Zahl der Vollgeschosse 3 als Höchstgrenze, Grundflächenzahl (GRZ) 0,8, Geschoßflächenzahl 1,0.
14. GI Fläche, die als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt ist; zugelassen sind:

Zu Ziff. 11 - letzter Satz:

Im Bereich der Flurstücksnummern 1870 bis 1889  
(Stadtmattsiedlung) ist allgemein nur eine ein-  
geschossige Bauweise ( $Z = 1$ ;  $GRZ = 0,4$ ;  $GFZ =$   
zugelassen.

9. Juni 1971

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- b) Tankstellen,  
außerdem sind zugelassen:
- c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter,
- d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. *0,7*

Grundflächenzahl (GRZ) *0,8*, Baumassenzahl *3,0*.

- 9. Juni 1971

Teile des Industriegebiets unterliegen gem. B - 8 einer beschränkten Nutzung.

- 15. SO Sondergebiet Bundesvermögensverwaltung; Fläche, die gem. § 11 BauNVO für die Bedürfnisse der Bundesvermögensverwaltung festgesetzt ist.  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, Baumassenzahl 3,0.
- 16. SO "Winzerkeller", Fläche, die gem. § 11 BauNVO für die Bedürfnisse der Winzergenossenschaft Oberkirch festgesetzt ist.  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, Baumassenzahl 3,0.
- 17. ④ im WA und MI, zwingend vier Vollgeschosse (Z=4), Traufhöhe max. 12 m, Dachneigung 25° - 28°; Firstrichtung zwingend im Verlauf des im Plan angedeuteten Dachfirstes,
- 18. ③ im WA und MI, zwingend drei Vollgeschosse (Z=3), Traufhöhe max. 9 m, Dachneigung 25° - 28°; Firstrichtung zwingend im Verlauf des im Plan angedeuteten Dachfirstes,
- 19. ② im WA und MI, zwingend zwei Vollgeschosse (Z=2), Traufhöhe max. 6 m, Dachneigung 25° - 28°; Firstrichtung zwingend im Verlauf des im Plan angedeuteten Dachfirstes,
- 20. ① im WA und MI, zwingend ein Vollgeschos (Z=1), Traufhöhe max. 3,5 m, Dachneigung 45° - 55°, Firstrichtung zwingend im Verlauf des im Plan angedeuteten Dachfirstes.  
Im gesamten Gebäude sind gem. § 4 Abs. 4 nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Bei Gebäuden mit dieser Dachform darf eine Wohnung in den Dachraum eingebaut werden. Dachgauben dürfen 40 % der Trauflänge jeder Dachseite nicht überschreiten. Der Abstand der Dachgauben vom Ortgang muß mindestens 3 m betragen.
- 21. ① im WA und MI, zwingend ein Vollgeschos (Z=1), Traufhöhe max. 3,5 m, Dachneigung max. 28°; Firstrichtung nicht festgesetzt.
- 22. g geschlossene Bauweise
- 23. GAG Garagen für die Grenzanbau festgesetzt ist,
- 24.  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen. Die im Plan eingetragenen und vermaßten Sichtdreiecke sind von jeder baulichen Anlage, auch genehmigungs- und anzeigefreien Anlagen, ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten. Einfriedungen dürfen keine größere Höhe als 0,8 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der Landesstraße (L) 36 und 36a, erhalten. Die Lagerung von Materialien und das Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern ist nur bis zu einer Höhe von 0,8 m, gemessen von den Fahrbahnoberkanten der L 86 und 86a zulässig,
- 25. ●●●● Grenze unterschiedlicher Nutzung, soweit nicht durch Straßengrenzungslinien festgelegt,
- 26. + - 8 - + Breite der Straßen-, Wege- und Vorgartenflächen, Abmessung der bebaubaren Flächen; Maßangaben in Metern.

### C. Hinweise in der Planzeichnung und deren Zeichenerklärung

- 1. 374 Flurstücknummer
- 2. — 8 — unverändert bestehenbleibende Grundstücksgrenze
- 3. x - 8 - x Vorschlag für aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 4. - - - - Vorschlag für Teilung der Grundstücke
- 5.  Vorhandene verbleibende Wohngebäude
- 6.  Vorhandene verbleibende Nebengebäude
- 7.  Vorschlag für abzubrechende Wohn-(links) und Nebengebäude (rechts) im Plan nicht farblich gekennzeichnet.

8.  Vorschlag für Lage der Hauptgebäude im WA und MI  
9.  Vorschlag für Lage der Garagen im WA und MI

#### D. Weitere Festsetzungen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unter den dort genannten Ausnahmen zugelassen.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 0,6 m betragen; sie wird von der natürlichen Geländeoberkante an der Bergseite des Gebäudes gemessen; ebenso die Traufhöhen.
4. Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Vollgeschoß mehr, als im Bebauungsplan festgesetzt, in Erscheinung treten, sofern dadurch die jeweils festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
5. Im Dachraum dürfen Wohnungen nicht eingebaut werden, ausgenommen bei Wohngebäuden gem. B - 20. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach gemäß B 17, 18, 19 und 21 ist der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet.
6. Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet, ausgenommen bei Wohngebäuden gem. B - 20.
7. Garagen müssen mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie erstellt werden. Der Raum vor den Garagentoren darf bis auf 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht eingezäunt werden.
8. Netzegebäude, einschließlich Garagen, müssen im WA eingeschößig und ohne Dachgärten erstellt werden; die Traufhöhe darf max. 3 m betragen.  
Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
9. Als Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, sowie gegen Grünflächen sind max. 0,30 m hohe Sockel aus Naturstein oder Beton und Lattenzäune gestattet, die eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen dürfen. Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern sind zugelassen.
10. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 0,80 m zugelassen.
11. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.
12. Die in den §§ 88 Ziff. 5 und 6, und 89 Abs. 1, 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 26 und 29 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baurechtsbehörde.

#### E. Weitere Hinweise

1. Für die Grenz- und Gebäudeabstände gelten die §§ 7 und 8 der LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes festgesetzt ist.
2. Für die Gebäudeabstände innerhalb eines Grundstücks gilt § 9 LBO.
3. Im MI und GE sind keine Firstrichtungen für Hauptgebäude festgesetzt.