

Landkreis : Offenburg  
Stadt : Oberkirch

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

für das Gewann " Bünd "

- Änderung im nordwestlichen Teil zwischen  
der Richard-Wagner-Strasse, Jörgenweg,  
Mozartstrasse und Gaisbacher Strasse -

### A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (EGBl. I. S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Nov. 1968 (EGBl. I.S. 1237) (BaunVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan. 1965 (EGBl. I. S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108).
5. §§ 2 Abs. 1, 7, 9, und 11 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 11.4.1972 (Ges. Bl. S. 109) (LBO).

### B. Festsetzungen

#### § 1 -Art der baulichen Nutzung-

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Einzeichnung im Lageplan.

#### § 2 -Bauweise-

Als Bauweise wird die besondere Bauweise festgesetzt. (Garten-Hofhäuser). Das bestehende Gebäude auf Flurstück 2022 fällt unter den Bestandschutz. Bei Erstellung eines neuen Wohngebäudes auf Flst. 2022 müssen die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich mit geometrischer Genauigkeit aus dem Lageplan.

### § 3 -Versorgungsanlagen-

Im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können Ausnahmen zugelassen werden.

### § 4 -Höhenlage der Gebäude-

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude ist für den jeweiligen Stellungsvorschlag im Bebauungsplan eingetragen. Sie ist bezogen auf Meereshöhe NN.  
Fixpunkt: Höhenbolzen an Gebäude Mozartstrasse 29 (altes System) = 211.939 m ü. NN.

Bei Verschiebung des Stellungsvorschlages ist die Erdgeschossfußbodenhöhe so zu verändern, daß die Entsorgung gesichert ist. Als Anhalt solidieren, daß der Teil der Erdgeschossfußbodenhöhe der dem gewachsenen Gelände am nächsten liegt, max. 40 cm über dem gewachsenen Gelände zu liegen kommt.

### § 5 -Dachneigung-

Die Dachneigung muß im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei allen Haupt- und Nebengebäuden 0° betragen.

### § 5 -Dachdeckung-

Die Dächer der Gebäude sind abzukieseln.

### § 7 -Antennen-

Die Anlage der Gemeinschaftsantennen ist vorgeschrieben.

### § 8 -Bepflanzung und Einfriedigung-

Die Einfriedigungen gegen die Nachbargrundstücke und der Verkehrsflächen sind als verputzte oder geschlämte Mauern in Sichtbeton, in Betonformstein oder als Holzblenden auszuführen. Dabei darf ein direkter Durchblick nicht möglich sein.

Entlang der Verkehrsflächen und gegen die Vorgärten können diese Maßnahmen durch dichte Hecken ersetzt werden. Die Höhe der Einfriedigungen darf 1,8 m nicht unterschreiten und 2,3 m nicht überschreiten, jedoch innerhalb der Sichtdreiecke nicht höher als 0,80 m sein. Flächen sind als Rasen mit Ziersträuchern anzulegen und zu unterhalten.

### § 9 -Garagen und Stellplätze-

Die Garagen sind für die Reihenbebauung nur auf den dafür ausgewiesenen Stellplätzen als Sammelgaragen und in den ausgewiesenen Gebäuden im Kellergeschoss zugelassen. Die Sammelgaragen sind wie die Hauptgebäude einheitlich zu gestalten und das Flachdach ist abzukieseln. Bei der Anlage ist grundsätzlich darauf zu achten, daß ein Stauraum von mind. 5,50 m eingehalten wird.

### § 10 -Grundstücksgestaltung-

Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

### § 11 -Entwässerung, Strom- und Fernsprechanlage -

Die südliche Häuserreihe ist unmittelbar an das örtliche Kanalnetz anzuschließen. Bis zum weiteren Ausbau des Kanalnetzes sind die häuslichen Abwässer der übrigen Gebäude in Gruppenkläranlagen vorzuklären und der Überlauf in den Gälsbach zu leiten. Kabel für Strom- und Fernsprechanlagen sind im Erdreich zu verlegen.

### § 12 -Müllboxen-

Für jede Wohnung sind zwei Plätze für bewegliche Mülltonnen zu errichten. Sie sind für jede Häusergruppe an einer für die Müllabfuhr gut zugänglichen Stelle zu konzentrieren.

### § 13 -Ausnahmen und Befreiungen-

Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind ausdrücklich nicht zugelassen.

Aufgestellt:

Sulz/Neckar, den 2.10.1972

BADEN-WÜRTTEMBERGISCHE BAUGESELLSCHAFT  
FÜR STADT- UND GEMEINDEENTWICKLUNG MBH

- Ingenieurbüro Sulz - *H. Kolmann*

Anerkannt:

Oberkirch, den 2.10.1972.

Der Bürgermeister .....



*H.*

## S a t z u n g

der Stadt Oberkirch, Ortenaukreis, über die teilweise Änderung  
und Ergänzung des Bebauungsplanes "Bünd"

-----

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG. - vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) und der §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat der Stadt Oberkirch am 3.10.1972 die teilweise Änderung und Ergänzung des am 8.5.1963 genehmigten/festgestellten Bebauungsplanes "Bünd" als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Gegenstand der Änderung und Ergänzung

Gegenstand der teilweisen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Bünd" sind

1. Bebauungsplan vom September 1959
2. Straßen- und Baufuchtenplan vom September 1959
3. Polizeiverordnung über Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bünd" vom September 1959
4. Erläuterungsbericht vom 24.11.1958
5. Übersichtsplan vom September 1959

### § 2

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baufuchtenplan M. 1 : 1000 vom September 1959.

Der räumliche Geltungsbereich des geänderten Teiles ergibt sich aus dem Lageplan-Deckblatt zum Bebauungsplan M. 1 : 500 vom 2.10.1972.

### § 3

#### Bestandteile des Bebauungsplanes

Der geänderte und ergänzte Bebauungsplan "Bünd" besteht nunmehr aus:

1. Bebauungsplan vom September 1959, M. 1 : 1000, und Deckblatt hierzu vom 2.10.1972, M. 1 : 500
2. Straßen- und Baufuchtenplan vom September 1959 und Deckblatt hierzu vom 2.10.1972. Als Deckblatt gilt das Deckblatt des Bebauungsplanes M. 1 : 500.

3. Polizeiverordnung über Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Bünd" vom September 1959 und Bebauungsvorschriften für den geänderten Teil vom 2.10.1972.

Beigefügt sind:

1. Erläuterungsbericht vom 24.11.1958 und Begründung für den geänderten Teil vom 2.10.1972.
2. Übersichtsplan vom September 1959 und Deckblatt hierzu vom 2.10.1972.
3. Gestaltungsplan über den geänderten Teil, M. 1 : 500, vom 2.10.1972.
4. Straßenlängsprofile, M. 1 : 1000:100 und Straßenquerschnitte, M. 1 : 200.

#### § 4

##### Ordnungswidrigkeiten

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

#### § 5

##### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für das Gebiet des geänderten Teiles die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom September 1959 außer Kraft.

Oberkirch, den 3.10.1972



Der Bürgermeister

(Braun)

B e g r ü n d u n g

nach § 9 Abs. 6 BBauG. zum Bebauungsplan "Bünd"  
- Änderung im nordwestlichen Teil -

I. Allgemeines

Für die Stadt Oberkirch ist der Flächennutzungsplan noch in Bearbeitung. Im Gesamtbebauungsplan der Stadt Oberkirch vom Januar 1952 wurde das Gewann "Bünd" als Wohngebiet ausgewiesen.

Im Einvernehmen mit dem Landratsamt und dem Regierungspräsidium beschloß der Gemeinderat, für das Gewann "Bünd" am 25. August 1958 einen Bauleitplan aufzustellen. Am 8.5.1963 wurde dieser Teilbebauungsplan festgestellt.

Um für das Flurstück 2046 eine konzentrierte Bebauung zu erreichen, beschloß der Gemeinderat am 11.10.1971 für diese Flurstücke zwischen der Richard-Wagner-Straße, Jörgenweg, Mozartstraße und Gaisbacher Straße einen neuen Teilbebauungsplan aufstellen zu lassen. Die Bebauung des Grundstückes Lgb.-Nr. 2022 bleibt hiervon unberührt.

II. Art des Baugebietes

Für das Grundstück Lgb.-Nr. 2046 wird eine verdichtete Bauweise vorgeschlagen, wobei durch die Form des Atriumhauses (oder Gartenhofhauses) die Maßstäblichkeit zur vorhandenen Bebauung gewahrt bleibt.

Diese Bauform bietet sich außerdem besonders deshalb an, da das Flurstück 2046 allseitig erschlossen ist.

Die Bebauung des Flurstücks 2046 ist eingeschossig. Bei den Bauplätzen 1, 4, 5 und 6 im nördlichen Teil ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe so festgelegt, daß die Garagen im unteren Teil des Wohnhauses gebaut werden können. (Garageneinfahrt max. 50 bis 60 cm unter Straßensvisier.) Die restlichen Garagen werden nur an den Straßen als Sammelgaragen errichtet, so daß innerhalb des Gebietes nur Wohnwege (Fußwege) vorhanden sind.

III. Kosten

Dafür können angesetzt werden:

1. Wohnwege	ca. 1 100 qm x 40,--	DM 44.000,--
2. Kanalisation	ca. 120 lfm x 250,--	DM 30.000,--
3. Wasserleitung	ca. 120 lfm x 150,--	DM 18.000,--
4. Straßenbeleuchtung	ca. 5 Leuchten à 2.000,--	DM 10.000,--
Erschließungskosten		<u>DM 102.000,--</u>
Planung, sowie sonstige Kosten und zur Aufrundung		<u>DM 15.000,--</u>
Gesamtkosten		<u>DM 117.000,--</u> =====

IV. Flächenbilanz

Bruttofläche	102,0 a	=	100 %
-----			
Wohnwege	11,0 a	=	10 %
Bestehende Bebauung	4,8 a	=	5 %
Nettobauland	86,2 a	=	85 %

V. Wohnflächenbilanz

20 Gartenhofhäuser 20 WE

VI. Wohndichte  $\frac{20 \times 3,5}{0,862} = 81 \text{ EW/ha}$   
=====

Aufgestellt: Sulz/Neckar, den 2.10.72  
Baden-Württembergische Baugesellschaft  
für Stadt- und Gemeindeentwicklung mbH  
- Ingenieurbüro Sulz -

Anerkannt:

Oberkirch, den 2. Okt. 1972



Der Bürgermeister

*[Handwritten signature]*