

# STADT OBERKIRCH

## Bebauungsplan

" Erbmatt ", 1. Änderung

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| 1. Fertigung | Stadt Oberkirch     |
| 2. "         | Landratsamt         |
| 3. "         | Regierungspräsidium |
| 4. "         | Ortsverwaltung      |

LANDKREIS: ORTENAU  
STADT: OBERKIRCH  
ORTSTEIL: NUSSBACH

BEBAUUNGSPLAN "ERBMATT",  
1. ÄNDERUNG,  
OBERKIRCH-NUSSBACH

S A T Z U N G

Der Gemeinderat der Stadt Oberkirch hat am 14.09.1987 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erbmatt", unter Zugrundelegung des BauGB, der BauNVO, der LBO für Baden-Württemberg, 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 14.09.1987  |
| 2. den Bebauungsvorschriften |           | vom 16.12.1985. |

Der Satzung beigelegt sind:

- |                                                            |             |                |
|------------------------------------------------------------|-------------|----------------|
| 1. die Begründung                                          |             | vom 03.07.1985 |
| 2. die Begründung zur 1. Änderung<br>gem. § 3 Abs. 3 BauGB |             | vom 16.12.1985 |
| 3. die Begründung zur 1. Änderung<br>gem. § 13 BauGB       |             | vom 14.09.1987 |
| 4. 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.

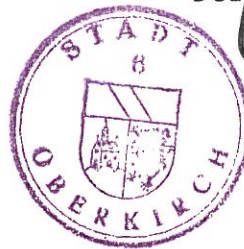
§ 4

INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberkirch, den 14.09.1987

Der Bürgermeister:



(Stächele)

18

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

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet "Erbmatt", Oberkirch-Nußbach 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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch Baugrenzen festgelegt.

§ 7

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

1. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind entsprechend § 10 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 Geschoß: 3,50

bei zwei Geschossen: 6,25

- b) Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,75 m gemessen von der Oberkante Baustraße.
- c) Im Bereich der 20 kV-Freileitung beträgt die maximale Gebäudehöhe 10 m gemessen vom ursprünglichen Geländeniveau.

§ 9

Dachgauben, Dacheinschnitte

1. Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihr Maß 1/3 der Trauflänge nicht überschreitet.
2. Dachgauben sind unzulässig.

§ 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.

§ 12

Grundstücksgestaltung

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

§ 13

Sichtflächen

Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtflächen sind von jeglicher Nutzung über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

§ 14

Grundwasserschutz

Beim Auftreten von Grundwasser im Bereich der Baugruben oder in Gebieten, die der Überschwemmung ausgesetzt sind, sind unterirdische Heizöllagerbehälter gegen Auftrieb zu sichern.

Oberkirch, den 16. Dezember 1985

Der Bürgermeister:

Lc  
(Stächele)



LANDKREIS: ORTENAU-KREIS

STADT: OBERKIRCH

## B E G R Ü N D U N G

### ZUM BEBAUUNGSPLAN "ERBMATT", OBERKIRCH-NUSSBACH

#### I. ALLGEMEINES

Der Gemeinderat der Stadt Oberkirch hat im Rahmen einer Wohnungsbaudebatte im Jahr 1983 ein Sofortprogramm für die Aufstellung von Bebauungsplänen im Bereich der Stadt Oberkirch beschlossen, um so den dringendsten Bedarf an Wohnraum zu decken. Im Rahmen dieser Wohnungsbaudebatte wurde eine Umfrage gestartet, die ergab, daß derzeit 111 Bauinteressenten für den Bereich der Stadt vorhanden sind. Da diesen Interessenten auch im Ortsteil Nußbach kein entsprechendes Baugelände mehr zur Verfügung steht, beschloß der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erbmatt".

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird derzeit das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt. Im Rahmen dieser Änderung wird auch die Fläche für den Bebauungsplan "Erbmatt" als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan sah bisher in diesem Bereich landwirtschaftliche Nutzfläche vor.

#### II. ART DES BAUGEBIETES

Der Bebauungsplan sieht für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung vor. Mit dieser Festsetzung wird die vorhandene Nutzungsstruktur in diesem Bereich des Ortsteiles Nußbach aufgenommen.

#### III. BAUWEISE

Die Art der Bauweise wird als offene Bauweise definiert, d.h. es sind freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Insgesamt sieht der Bebauungsplan die Erstellung von 10 eingeschossigen Wohngebäuden vor.

Im Bereich der bestehenden 20 kV-Leitung des Überlandwerkes Achern wurde die Gebäudehöhe auf maximal 10 m beschränkt. Die eingehenden Bau-gesuche werden dem Überlandwerk Achern zur Abstandsprüfung zugeleitet.

#### IV. ERSCHLIESSUNG

##### a) Verkehrserschließung

Die Erschließung des zukünftigen Baugebietes erfolgt von der Albert-Schweitzer-Straße über eine im Bebauungsplan "Südlich der Schule" vorgesehene Stichstraße. Diese im Bebauungsplan "Südlich der Schule" vorgesehene Stichstraße, die mit einem Wendehammer abschließt, soll nunmehr so verlängert werden, daß die Erschließung des Baugebietes "Erbmatt" ebenfalls gesichert ist. Die Erschließungsstraße wird mit einem Wendehammer abgeschlossen. Von dieser Erschließungsstraße werden insgesamt 8 Wohngebäude erschlossen. Die Erschließung 4 weiterer Wohngebäude erfolgt direkt von der Erbstraße.

##### b) Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die bestehende zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Oberkirch mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die Erschließung erfolgt unter Zugrundelegung des mit Datum vom 15.02.79 wasserrechtlich genehmigten Wasserversorgungsentwurfes.

##### c) Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Im Entwässerungsentwurf für den Ortsteil Nußbach ist das Gebiet lediglich flächenmäßig enthalten, so daß derzeit ein wasserrechtliches Ergänzungsverfahren eingeleitet wird.

Entlang der südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Erbbach. Dieser muß im südlichen Bereich geringfügig verlegt werden. Das erforderliche Wasserrechtsverfahren ist eingeleitet. Gleichzeitig ist der Ausbau des Erbbaches vorgesehen. Entlang des Baches wurde ein 3,5 m breiter Bewirtschaftungsstreifen vorgesehen, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

##### d) Stromversorgung

Die Hausanschluß- und Straßenbeleuchtungsleitungen im Gebiet sollen verkabelt werden.

#### V. BODENORDNUNG

Die betroffenen Grundstücke im Bereich des Plangebietes sind zum einen in Privatbesitz und zum anderen im Besitz der Kath. Kirchengemeinde. Die Neueinteilung der Grundstücke ist im Meßbriefverfahren vorgesehen. Die kircheneigenen Grundstücke sollen im Erbbaurecht veräußert werden. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Falls bodenordnende Maßnahmen notwendig werden sollten, so bildet der Bebauungsplan die Grundlage.



## VI. FLÄCHENBILANZ

|               |         |       |
|---------------|---------|-------|
| Bruttofläche  | 87,7 ar | 100 % |
| Bauland       | 78,9 ar | 90 %  |
| Straßenfläche | 8,8 ar  | 10 %  |

## VII. KOSTEN

Die Gesamtkosten der Erschließungsmaßnahme belaufen sich auf ca. 245.000,-- DM.

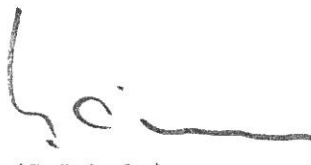
## VIII. ERGEBNIS DER BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung fand am 14.04.83 im Rahmen einer öffentlichen Versammlung statt. Die Ziele der Planung wurden am 05.04.83 öffentlich dargelegt. Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist aus der Anlage ersichtlich.

Oberkirch, den 3. Juli 1985

Der Bürgermeister:



  
(Stächele)

LANDKREIS: ORTENAUKREIS

STADT: OBERKIRCH

ORTSTEIL: NUSSBACH

## B E G R Ü N D U N G

### ZUM BEBAUUNGSPLAN "ERBMATT", OBERKIRCH-NUSSBACH

(Änderung nach § 2 a Abs. 7 Bundesbaugesetz)

Aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen der Fachbehörden im Rahmen der Offenlage sind Änderungen des Bebauungsplanes "Erbmatt" erforderlich. Es handelt sich hierbei um folgende Punkte.

a) Bewirtschaftungsstreifen entlang des Erbbaches

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes wird gefordert, den Bewirtschaftungsstreifen mit 3 Meter Breite im Bebauungsplan auszuweisen. Nachdem diese Forderung bereits im genehmigten Wasserrechtsverfahren ebenfalls berücksichtigt wurde, wurde die Ausweisung im Bebauungsplan entsprechend vorgenommen. Somit wurde eine ausreichende Fläche gesichert, um die Bewirtschaftung des Erbbaches gewährleisten zu können.

b) Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen im Bebauungsplan auf maximal drei, muß entfallen, da diese Einschränkung im Widerspruch zur neuen Baunutzungsverordnung steht. Die Bebauungsvorschriften wurden deshalb dahingehend korrigiert.

c) Aufgrund einer Forderung des Überlandwerks Achern wurde beim Bauplatz mit der Ordnungsziffer 4 die Baugrenze so weit abgewinkelt, daß zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und dem vorhandenen Mast des Überlandwerks ein Abstand von 4 Metern eingehalten wird, der nicht überbaut werden kann.

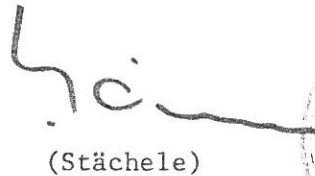
d) Aufgrund eines Hinweises des Wasserwirtschaftsamtes im Hinblick auf den Grundwasserschutz wurden die Bebauungsvorschriften dahingehend ergänzt, daß unterirdische Heizöllagerbehälter gegen Auftrieb zu sichern sind.

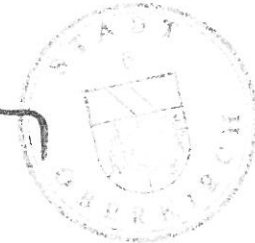
- e) Aufgrund der Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde wurde dem Bebauungsplan ein Bepflanzungsplan beigelegt. Die Eingrünung des Bachlaufes, die auch bereits Bestandteil des Verfahrens zum Ausbau des Bachbettes war, ist im Rahmen des Bepflanzungsplanes mit der Genehmigung des Wasserrechtsverfahrens rechtskräftig geworden. Der Bepflanzungsplan wird daher nachrichtlich dem Bebauungsplan beigelegt.

Bei den oben angeführten Änderungen handelt es sich jeweils um eine vereinfachte Änderung nach § 2 a Abs. 7 Bundesbaugesetz, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden.

Oberkirch, den 16. Dezember 1985

Der Bürgermeister:

  
(Stächele)



LANDKREIS: ORTENAUKREIS

STADT: OBERKIRCH

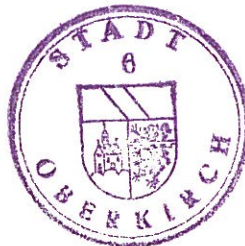
## B E G R Ü N D U N G

### ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ERBMATT", OBERKIRCH-NUSSBACH

Der Bebauungsplan "Erbmatt" wurde am 13. Januar 1986 vom Landratsamt Ortenaukreis genehmigt. In der Zwischenzeit wurde festgestellt, daß die vorhandenen Grenzen nicht mit dem Bebauungsplan übereinstimmen, da die Grenzen im Rahmen der Vermessung eine andere Richtung, als im Bebauungsplan vorgesehen, erhalten haben. Um die Stellung der Gebäude den Grenzen anpassen zu können, ist die Firstrichtung zu ändern.

Oberkirch, den 14.09.1987

Der Bürgermeister:



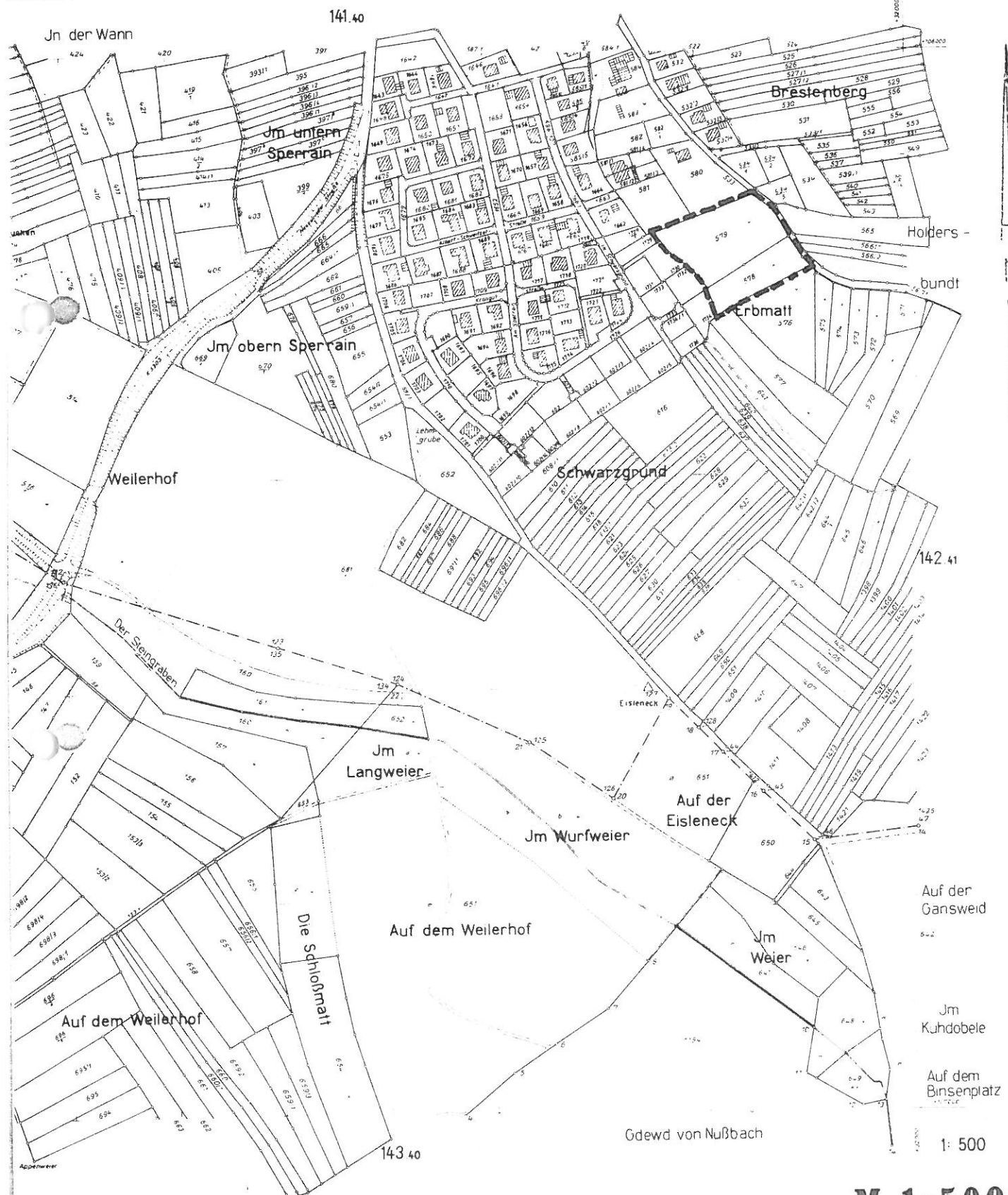
(Stächele)

# Übersichtsplan

ZUM BEBAUUNGSPLAN "ERBMATT", OBERKIRCH-NUßBACH

Bl. 142.40

142.41



M 1:5000

# STADT OBERKIRCH

## Bebauungsplan

" E R B M A T T " , 1. ÄNDERUNG *Erweiterung*

OBERKIRCH - NUSSBACH

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



LANDKREIS: ORTENAU  
STADT: OBERKIRCH  
ORTSTEIL: NUSSBACH

D E C K B L A T T

ZUR 1. ÄNDERUNG UND 1. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGS-  
PLANES "ERBMATT" IN OBERKIRCH - NUSSBACH

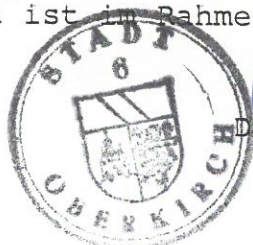
Durch Beschluß am 26.11.1990 hat der Gemeinderat der Stadt Oberkirch die Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Erbmatt" vom 16.12.1985 wie folgt erweitert:

§ 15

Abfallbeseitigung und Lagern von wassergefährdenden Stoffen

1. Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit
  - a) reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial)  
oder
  - b) aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen  
vorgenommen werden, der keine wassergefährdeten Stoffe enthält.
2. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen.
3. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.
4. Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu hören.

Oberkirch, den 27.11.1990



Der Bürgermeister

(Stächele)

Zugehörig zur Satzung vom

27. Nov. 1990

Offenburg, den 28. JAN. 1991

Landratsamt Ortenaukreis



*[Handwritten signature]*





LANDKREIS: ORTENAU  
STADT: OBERKIRCH

## B E B A U U N G S P L A N

"Erbmatt", 1. Änderung und 1. Erweiterung in Oberkirch-Nußbach

### S A T Z U N G

Der Gemeinderat der Stadt Oberkirch hat am 26.11.1990 die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Erbmatt", Oberkirch-Nußbach 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 16.12.1985 |
| 2. dem zeichnerischen Teil,              |                |
| 1. Änderung und 1. Erw., M 1 : 500       | vom 02.05.1990 |
| 3. den Bebauungsvorschriften             | vom 16.12.1985 |
| 4. den Bebauungsvorschriften (Deckblatt) | vom 27.11.1990 |

Der Satzung beigelegt sind:

- |                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| 1. die Begründung                     | vom 03.07.1985 |
| 2. die Begründung zur 1. Änderung und |                |
| 1. Erweiterung                        | vom 27.11.1990 |
| 3. ein Übersichtsplan ca. M 1 : 2.500 |                |

§ 3

**Ordnungswidrigkeiten**

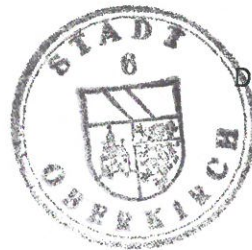
Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Oberkirch, den 27.11.1990



Der Bürgermeister:

  
(Stächele)

LANDKREIS: ORTENAUKREIS

STADT: OBERKIRCH

ORTSTEIL: NUSSBACH

### B E G R Ü N D U N G

#### ZUR 1. ÄNDERUNG UND 1. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGS- PLANES "ERBMATT" IN OBERKIRCH - NUSSBACH

Der Bebauungsplan "Erbmatt" wurde am 13. Januar 1986 vom Landratsamt Ortenaukreis genehmigt. In der Zwischenzeit wurde festgestellt, daß die vorhandenen Grenzen nicht mit dem Bebauungsplan übereinstimmen, da die Grenzen im Rahmen der Vermessung eine andere Richtung als im Bebauungsplan vorgesehen, erhalten haben. Um die Stellung der Gebäude den Grenzen anpassen zu können, ist die Firstrichtung zu ändern.

Dies betrifft auch ein Teilgebiet des Bebauungsplanes "Südl. der Schule". Deshalb wird auch hier ein Teilbereich dieses Bebauungsplanes mit in diese Änderung einbezogen.

Desweiteren wird der Bebauungsplan um die Erbstraße bzw. um Teile der Grundstücke Lgb.Nr. 534/3, 565, 566/1, 566/2 und 567 erweitert. Auf diesen Teilflächen werden zwei Bauplätze sowie eine Straßenfläche ausgewiesen. Diese Straßenfläche dient der späteren Erschließung des angrenzenden Gebietes "Brestenberg".

Die Erschließung der beiden zusätzlich ausgewiesenen Bauplätze erfolgt von der Erbstraße aus.

Oberkirch, den 27.11.1990



Der Bürgermeister

(Stächele)

Zugehörig zur Satzung vom

27. Nov. 1990

Offenburg, den 28. JAN. 1991

Landratsamt Ortenaukreis



*[Handwritten signature]*



# Übersichtsplan

BEBAUUNGSPLAN " ERMATT "

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG  
OBERKIRCH-NUSSBACH

