

**Schriftliche Festsetzungen**  
**zum Bebauungsplan "Josef-Geldreich-Straße"**  
**der Stadt Oberkirch (Ortenaukreis)**

Fertigung: 3.....  
Anlage: 3.....  
Blatt: 1-2.....

---

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN****§ 74 LBO**

---

- 1.0 Dachgestaltung für den Bereich der Nutzungszonen 1 - 5
- 1.1 Es sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Im Bereich der Nutzungszone 5 sind auch Flachdächer zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- 1.3 Garagen mit Flachdach sind unzulässig. Die Dachneigung bei Garagen muß mind. 18° betragen. Carports mit Flachdach sind zulässig.
- 1.4 Bei Wohngebäuden sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Dachsteine in rot bis rotbraunen Farbtönen zulässig.  
Bei Garagen sollte die Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entsprechen.
- 1.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, insbesondere Dachgauben und ähnliche Aufbauten sind zulässig, wenn durch sie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
- 1.6 Als Dachaufbauten sind nur Schlep-, Giebel- und Dreieckgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.  
Die Mindestdachneigung für Schlepogauben beträgt 15°; der Dachansatz muß mind. 0,50m, unter dem Hauptfirst liegen.  
Giebelständige- und Dreieckgauben müssen mind. dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 1.7 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.
- 1.8 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,40 m am Ortgang herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 , sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 2.0 Stellplatzverpflichtung
- 2.1 Im Planungsgebiet sind in Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO erforderlich bei Wohnungen
- |                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| bis 60 m <sup>2</sup>  | 1,0 Stellplätze / Garage  |
| bis 90 m <sup>2</sup>  | 1,5 Stellplätze / Garagen |
| über 90 m <sup>2</sup> | 2,0 Stellplätze / Garagen |
- 2.2 Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Freiburg, den 20.08.2001  
 geändert 29.08.2001  
 01.02.2002  
 08.02.2002

Oberkirch, den .....23. JULI 2002.....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**   
 Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
 Tel. 0761/70342-0 ▪ fischer.freiburg@t-online.de  
 Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de



Planer



Braun, Bürgermeister



107Ört01.doc

**Schriftliche Festsetzungen**  
zum Bebauungsplan "Josef-Geldreich-Straße"  
der Stadt Oberkirch (Ortenaukreis)

Fertigung: 3.....  
Anlage: 2.....  
Blatt: 1-5.....

---

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB**

---

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**1.1 Mischgebiet (Mi) nach § 6 BauNVO**

1.1.1 Innerhalb der als Mischgebiet (Mi) ausgewiesenen Flächen sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 unzulässig.

*S. AV. v. 26.10.09*  
**1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Der Grundstücksteil östlich des Rathauses und des Stadtbauamtes wurde als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "öffentliche Verwaltung" ausgewiesen.

**2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) wird nur für die Nutzungszonen 1 - 5 durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

**2.2 Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

**2.2.1 Wandhöhe**

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude im Bereich der Nutzungszonen 1 - 5 gemessen ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante bis Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut darf betragen

im Mischgebiet (MI) - Nutzungszonen 2 und 3

7,50 m

im Mischgebiet (MI) - Nutzungszone 4

10,00 m

im Mischgebiet (MI) - Nutzungszone 1

11,00 m

in der Gemeinbedarfsfläche - Nutzungszone 5

10,00 m

(zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält)

### 2.2.2 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude im Bereich der Nutzungszonen 1 - 5 gemessen ab Straßen-bzw. Gehwegoberkante bis OK First darf betragen

im Mischgebiet (MI) - Nutzungszonen 2 und 3

11,50 m

im Mischgebiet (MI) - Nutzungszone 4

13,50 m

im Mischgebiet (MI) - Nutzungszone 1

15,00 m

in der Gemeinbedarfsfläche - Nutzungszone 5

13,50 m

(zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält)

### 2.3 Gebäudetiefe

Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der Nutzungszonen 1 - 4 wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinkelig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

## 3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

### 3.1 Im Bereich der Nutzungszonen 3, 4 und 5 wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

In der Nutzungszone 4 sind nur Einzelhäuser zulässig.

In der Nutzungszone 3 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 3.2 Im Bereich der Nutzungszone 2 wird die "abweichende Bauweise 2" (a2) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Es sind Gebäude ohne seitlichen oder rückwärtigen Grenzabstand gemäß Bestand zulässig.

### 3.3 Im Bereich der Nutzungszone 1 wird die "abweichende Bauweise 1" (a1) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Es sind Baukörper mit einer Gesamtlänge bis max. 55 m zulässig.

#### **4 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 4.1 Die Uferbereiche des Gewerbebach werden als öffentliche bzw. private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerschutz" ausgewiesen und sind gemäß der Festsetzung A. 8.2 zu gestalten.

#### **5 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Die Josef-Geldreich-Straße ist entsprechend dem Straßenplanungsentwurf als Teilbereich der innerstädtischen Umfahrung auszubauen.

#### **6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 6.1 Der Gewerbebach, ein Gewässer II. Ordnung, ist als Wasserfläche ausgewiesen.

#### **7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 7.1 Sichtflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder der zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichhinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

#### **8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8.1 Im Bereich der privaten und öffentlichen Grünfläche "Gewässerschutz" sind standortgerechte einheimische Ufergehölze als Ergänzungspflanzung zum Bestand anzupflanzen.
- 8.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
- 8.3 Auf den neu überplanten Flst.Nrn. 531 und 531/1 ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstück mind. ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

## **9 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 9.1 Die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Gehölze sind zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

## **10 Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 10.1 Im Bereich der Nutzungszonen 1 - 5 ist sowohl bei paralleler als auch bei rechtwinkliger Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 1,00 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.
- 10.2 Im Bereich des Gasthauses "Pfauen" sind Flächen für Stellplätze ausgewiesen.
- 10.3 Auf Flst.Nr. 531 sind Flächen für Stellplätze und zur Errichtung von Carports ausgewiesen.

## **11 Festsetzungen von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 11.1 In den im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichneten Bereichen sind nach Aussagen der Schalltechnischen Berechnungen des Ing.-Büros Beller Consult GmbH, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind, an den jeweils gekennzeichneten Gebäudeseiten dem Grunde nach passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Art und Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen richten sich nach den Vorschriften der 24. BImSchV.

## **12 Festsetzungen für Versorgungsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 12.1 Südlich der öffentlichen Grünfläche an der Josef-Geldreich-Straße wird eine Fläche für Versorgungsanlagen zur Verlegung der vorhandenen Gasstation ausgewiesen.

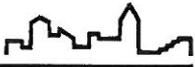
## **13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 13.1 Zwischen Josef-Geldreich-Straße und Gewerbebach ist im Bereich des Gasthauses "Pfauen" weiterführend in östliche Richtung ein Leitungsrecht "lr 1" zugunsten der Stadtwerke Oberkirch (Kanal und Stromkabel) ausgewiesen.
- 13.2 Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze ist nördlich der Bahnlinie bis zum Gewerbebach ein Leitungsrecht "lr 2" zugunsten der Stadtwerke Oberkirch (Stromkabel) ausgewiesen.

Freiburg, den 20.08.2001  
geändert 28.08.2001  
01.02.2002  
08.02.2002

Oberkirch, den 23. Juli 2002 .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ fischer.freiburg@t-online.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de



Planer

 107Pla01.doc



Braun, Bürgermeister

