

Fertigung: ..... 1 .....  
 Anlage: ..... 1 .....  
 Blatt: ..... 1-4 .....

## SATZUNGEN

### der Stadt Oberkirch (Ortenaukreis)

über

- a) die 7. Änd. des Bebauungsplan "Krautschollen" und  
 b) die örtlichen Bauvorschriften zur 7. Änd. des Bebauungsplans  
 "Krautschollen"

Der Gemeinderat der Stadt Oberkirch hat am 21.11.2016

- a) die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Krautschollen" sowie  
 b) die örtlichen Bauvorschriften zur 7. Änd. des Bebauungsplanes "Krautschollen"  
 unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1).

#### § 1 Gegenstand der 7. Änderung

- |                           |              |                     |
|---------------------------|--------------|---------------------|
| 1. der Zeichnerische Teil | M. 1 : 1.000 | i.d.F.v. 19.09.1997 |
| 2. die Bauvorschriften    |              | i.d.F.v. 30.05.1978 |

#### § 2 Inhalt der 7. Änderung

Die Änderung erfolgt durch ein Deckblatt auf den Flst.Nrn. 742 und 742/1. Mit der 7. Änderung des B-Plans soll durch Erweiterung des Baufensters der Umbau und die Erweiterung der Realschule ermöglicht werden.

### § 3 Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus:

1. Zeichn. Teil	M. 1 : 1.000	i.d.F.v. 28.02.1978
2. Zeichn. Teil / Deckblatt	M. 1 : 1.000	i.d.F.v. 11.04.1988
3. Zeichn. Teil / Deckblatt	M. 1 : 1.000	i.d.F.v. 07.06.1989
4. Zeichn. Teil zur 7. Änd./ Deckblatt	M. 1 : 1.000	i.d.F.v. 05.10.2016
5. Textlichem Teil - planungsrechtliche Festsetzungen		i.d.F.v. 30.05.1978
6. Textlichem Teil - planungsrechtliche Festsetzungen zur Änd. des Bebauungsplans		i.d.F.v. 11.04.1988
7. Textlichem Teil - planungsrechtliche Festsetzungen zur Änd. des Bebauungsplans		i.d.F.v. 27.11.1988
8. Textlichem Teil - planungsrechtliche Festsetzungen zur 7. Änd. des Bebauungsplans		i.d.F.v. 05.10.2016

b) Die örtlichen Bauvorschriften zur 7. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus:

1. Zeichn. Teil	M. 1 : 1.000	i.d.F.v. 28.02.1978
2. Zeichn. Teil zur Änd.	M. 1 : 1.000	i.d.F.v. 11.04.1988
3. Zeichn. Teil zur Änd.	M. 1 : 1.000	i.d.F.v. 07.06.1989
4. Zeichn. Teil zur 7. Änd./ Deckblatt	M. 1 : 1.000	i.d.F.v. 05.10.2016
5. Textlichem Teil – örtliche Bauvorschriften		i.d.F.v. 30.05.1978
6. Textlichem Teil – örtliche Bauvorschriften zur Änd. des Bebauungsplans		i.d.F.v. 11.04.1988
7. Textlichem Teil – örtliche Bauvorschriften zur Änd. des Bebauungsplans		i.d.F.v. 27.11.1988
8. Textlichem Teil – örtliche Bauvorschriften zur 7. Änd. des Bebauungsplans		i.d.F.v. 05.10.2016

c) Beigefügt sind:

- |                                                                    |              |                     |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|
| 1. die gemeinsame Begründung                                       |              | i.d.F.v. 30.05.1978 |
| 2. die Begründung zur 4. Änd. und Erweiter.                        |              | i.d.F.v. 11.04.1988 |
| 3. die Begründung zur 5. Änd.                                      |              | i.d.F.v. 27.11.1989 |
| 4. die Begründung zur 6. Änd.                                      |              | i.d.F.v. 10.12.1996 |
| 5. die gemeinsame Begründung<br>zur 7. Änd. des Bebauungsplans     |              | i.d.F.v. 05.10.2016 |
| 6. die Hinweise und Empfehlungen<br>zur 7. Änd. des Bebauungsplans |              | i.d.F.v. 05.10.2016 |
| 7. die Geländeschnitte 1 - 3<br>(Architekturbüro Schenk)           | M. 1 : 200   | i.d.F.v. 04.05.2016 |
| 8. der Übersichtsplan                                              | M. 1 : 5.000 |                     |
| 9. der Übersichtsplan zur 7. Änd.                                  | M. 1 : 5.000 | i.d.F.v. 04.05.2016 |

#### § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften genannten Bestimmungen zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Abs. 4 Landesbauordnung i.V.m. § 17 Abs. 1 und 2 des Ordnungswidrigkeitengesetzes mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 € geahndet werden.

#### § 5 Inkrafttreten

Die 7. Änderung des Bebauungsplans "Krautschollen" und die örtlichen Bauvorschriften zur 7. Änderung des Bebauungsplans "Krautschollen" treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Oberkirch, den **15. Dez. 2016**



*Braun*

Braun, Oberbürgermeister

145Sat04.doc

*1*

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Oberkirch übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss 25.07.2016  
Offenlage 10.08. - 19.09.2016  
Satzungsbeschluss 21.11.2016

Oberkirch, 15. Dez. 2016



*Braun*  
Braun, Oberbürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung vom 20.10.2015  
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 13. Jan. 2017

Oberkirch, 16. Jan. 2017



*Braun*  
Braun, Oberbürgermeister

Fertigung:.....1.....  
Anlage:.....2.....  
Blatt:.....1-13.....

## BEGRÜNDUNG

- zur 7. Änd. B-Plan "Krautschollen" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften zur 7. Änd B-Plan "Krautschollen"

### der Stadt Oberkirch (Ortenaukreis)

als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
(im beschleunigten Verfahren)

## 1 Allgemeines

Der Bebauungsplan "Krautschollen" wurde 1978 erstellt und rechtskräftig. Zwischenzeitlich wurde der B-Plan in verschiedenen Bereichen bereits sechsmal geändert. Mit der 5. Änderung des B-Plans wurde die Wohnbebauung östlich des Schulareals ausgewiesen.

Der B-Plan wird im Bereich der bestehenden Realschule und des Kreisschulgebäudes durch ein Deckblatt geändert. Die Bebauungsvorschriften werden für den Geltungsbereich der 7. Änderung neu gefasst, da die bisherigen Festsetzungen stark veraltet waren und bisher keine Aussagen zur Gemeinbedarfsfläche getroffen haben.

## 2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1, da eine Grundfläche (ca. 8.773 m<sup>2</sup>) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll eine Erweiterung der bestehenden Realschule mit Neubau einer Mensa mit Küche sowie zusätzlichen Klassenzimmern und Lehrerbereich auf den beiden Grundstücken ermöglicht werden. Die Erweiterung der Schule wird durch die Einführung und die Umsetzung des Ganztagsbetriebes erforderlich. Durch die aufgeführten Baumaßnahmen wird dieser Beschluss umgesetzt.

Mit dem Umbau, Neubau sowie der Erweiterung der bestehenden Gebäude auf den Grundstücken der Realschule und des Kreisschulgebäudes wird die Innenentwicklung gestärkt und einer Außenentwicklung entgegengewirkt.

Somit kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

### 3 Übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen FNP – Zieljahr 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Oberkirch – Renchen – Lautenbach als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Schule" ausgewiesen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche "Schule" ausgewiesen.

### 4 Anlass der Bebauungsplanänderung

Mit der Ausrichtung der Realschule auf den Ganztagsbetrieb wird ein Um- und Neubau durch den Bau einer Mensa mit Küche sowie Schaffung von zusätzlichen Klassenzimmern und Lehrerbereich erforderlich.

Darüber hinaus soll durch die Nutzung einer zentralen Aufzugsanlage eine Barrierefreiheit geschaffen werden. Der Landtag von Baden-Württemberg hat am 15. Juli 2015 die Änderung des Schulgesetzes zur Inklusion verabschiedet. Zentrales Element der Gesetzesänderung ist die Abschaffung der Pflicht zum Besuch einer Sonderschule beziehungsweise die Einführung des Elternwahlrechts. Eltern von Kindern mit einem Anspruch auf ein sonderpädagogisches Bildungsangebot können seit dem Schuljahr 2015/2016 wählen, ob ihr Kind an einer allgemeinen Schule oder einem Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentrum (SBBZ) lernen soll.

Der rechtskräftige B-Plan "Krautschollen" weist für den Bereich des Deckblattes Baugrenzen aus, die sich überwiegend an der bestehenden Bebauung orientieren und vor allem im westlichen wie auch nördlichen Bereich keine Erweiterung zulassen.

### 5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flst.Nrn. 742 und 742/1 mit einer Gesamtgröße von ca. 1,1 ha, östlich der Friedrich-Ebert-Straße und südlich der Hansjakobstraße.

Im Osten grenzt der Änderungsbereich an die vorhandene Bebauung der Otto-Flake-Straße, im Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Bebauungsplan wird in diesem Bereich durch ein Deckblatt zeichnerisch geändert.

### 6 Inhalt der Bebauungsplanänderung

#### 6.1 Bedarf der Schulerweiterung

Im Baugebiet "Krautschollen", östlich der Friedrich-Ebert-Straße befinden sich auf den Flst.Nrn. 742 und 742/1 das Gebäude der Realschule, die Sporthalle sowie das Kreisschulgebäude des Ortenaukreises.

Mit der Einführung des 8-jährigen Gymnasiums wurde bereits das Hans-Furler-Gymnasium als Ganztagschule anerkannt. Die August-Ganther-Schule und die Johann-Wölfflin-Grundschule wurden bereits zum Schuljahr 2007 / 2008 als teilweise gebundene Ganztagschule genehmigt.



Bereits bei den Schulanmeldungen der Realschule im April 2013 für das Schuljahr 2013/2014 wurde der Bedarf für eine Ganztagsbetreuung abgefragt. Eine Schüler-/Elternumfrage hat einen Bedarf von 60 % ergeben, was für die Einrichtung spricht.

Die Gesamtlehrerkonferenz und die Schulkonferenz der Realschule Oberkirch haben am 05.11.2014 über die Einrichtung einer Ganztagschule abgestimmt. Dabei haben 77 % der Lehrer und 91,7 % der Mitglieder der Schulkonferenz für die geplante Einrichtung gestimmt.

Zurückzuführen ist diese große Nachfrage auf die Tatsache, dass viele Schülerinnen und Schüler aus Ganztags-Grundschulklassen kommen und die Eltern berufstätig sind. Die Ganztagschule bietet die Möglichkeit, verschiedene Anforderungsbereiche der Gesellschaft an der Schule zu optimieren.

Weiter bietet die Ganztagschule zuverlässige Zeiten, in denen das Kind sowohl von älteren Mitschülerinnen und Mitschülern, von Lehrerinnen und Lehrern als auch von außerschulischen Partnern betreut wird. Die bereits bestehende Möglichkeit der Hausaufgabenbetreuung wird durch zusätzliche Angebote von Lehrkräften und außerschulischen Partnern erweitert.

Die Ziele der optimierten Verknüpfung von Bildung, Erziehung und Betreuung werden dabei in den drei festen Bestandteilen des Ganztagschulablaufs wie Mittagstisch/Mittagspause, Lernzeit/Hausaufgabenbetreuung und Arbeitsgemeinschaften umgesetzt.

In der öffentlichen GR-Sitzung am 20.10.2014 hat die Stadt Oberkirch auf der Grundlage der vorliegenden pädagogischen Konzeption die Einrichtung einer offenen Ganztagschule an der Realschule Oberkirch beschlossen.

Die Stadt Oberkirch ist als Schulstandort Renchtal eingestuft, d.h. das Einzugsgebiet besteht im Wesentlichen aus der Stadt Oberkirch und seinen Ortsteilen sowie dem Oberen Renchtal mit der Gemeinde Lautenbach, der Stadt Oppenau mit OT sowie der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach. Aufgrund des Profils der Realschule haben sich in den vergangenen Jahren aber auch vermehrt Schüler aus den Gemeinden Appenweier und Willstätt angemeldet, ebenso wie einzelne Schüler der Stadt Renchen. Dabei stellen die Schüler aus Oberkirch und OT mit ca. 59 % den größten Anteil neben den Schülern aus dem Oberen Renchtal mit ca. 29 % und den Schülern aus der weiteren Umgebung mit ca. 12 %.

Der Standort Oberkirch stellt mit den weiterführenden Schulen mit Realschule und Hans-Furler-Gymnasium für den Einzugsbereich die sog. "nächstmögliche Schule" dar und ist damit auch als wichtiger öffentlicher Belang zu werten.

Dies wird auch bestärkt durch § 27 Abs. 2 des Schulgesetzes:  
"Die Schulträger sind berechtigt und verpflichtet, öffentliche Schulen einzurichten und fortzuführen, wenn ein öffentliches Bedürfnis hierfür besteht."

Des Weiteren unterstützt dies auch der aktuelle Koalitionsvertrag zwischen Bündnis 90 / Die Grünen und der CDU Baden-Württemberg mit seinen Zielsetzungen zur Förderung der Realschulen und der Ganztagschulen.

## 6.2 Standortfrage – Ausgangslage und Entwicklung

Die Genehmigung zum Ausbau der Ganztagschule auf Grundlage des pädagogischen Konzeptes zieht eine Forderung nach Ausbau des Raumangebotes nach sich.

Der Ausbau des Raumangebotes, der sich aus den Zielsetzungen des pädagogischen Konzeptes ergibt, soll im vorliegenden Fall am vorhandenen Standort umgesetzt werden.

Bei einer prognostizierten 4 ½-Zügigkeit der Schule und dem Schemata zur Ermittlung des Flächenbedarfs einer Realschule nach der Verwaltungsvorschrift für die Gewährung von Zuschüssen zur Förderung des Schulhausbaus kommunaler Schulträger (Verwaltungsvorschrift Schulbauförderung - VwV SchBau) müssen ausreichend Fläche für den allgemeinen Unterrichtsbereich, fachspezifischer Unterrichtsbereich, Lehrer-, Verwaltungs- und Informationsbereich, Aufenthaltesbereiche sowie Inklusionsflächen vorhanden sein.

Eine Auslagerung von einzelnen Klassenstufen in andere Räumlichkeiten der Stadt ist nicht möglich, widerspricht den Zielen der Ganztagschule und würde zu einem unzumutbaren logistischen Aufwand (fachspezifischer Unterrichtsbereiche) führen, der wiederum zu Lasten der Schüler gehen würde.

Im Schuljahr 2015/2016 besuchten 749 Schüler die Realschule Oberkirch, wobei in den Klassenstufen 5 und 6 jetzt schon ca. 60 % die angebotene Hausaufgabenbetreuung nutzen.

Für die Erweiterung am vorhandenen Standort spricht die Nachhaltigkeit der Planung. Der vorhandene Gebäudebestand kann umgebaut bzw. durch Ergänzungsbauten entsprechend erweitert werden und so den Raumbedarf basierend auf dem pädagogischen Konzept erfüllen.

Im Vorfeld wurden dennoch 2 Varianten zur Standortverlagerung untersucht.

Eine vollständige Verlagerung zum Hans-Furler-Gymnasium schied aus Kostengründen aus, da ein Neubau für ca. 750 Schüler Kosten von ca. 20 Mill. Euro verursacht hätte.

Ebenso wurde der Gedanke, das Kreisschulgebäude in ein saniertes Gebäude in den OT Nussbach zu verlagern und die freigewordenen Räume am bisherigen Standort für die Realschule zu nutzen, wieder verworfen.

Bei dieser Variante hätte sich der Kreis in das Gebäude der Stadt Oberkirch in Nussbach einmieten müssen. Aufgrund der dafür erforderlichen Sanierungskosten wären zu hohe Mietkosten entstanden, so dass der Kreis dieser Lösung nicht zugestimmt hat.

Nach Prüfung dieser Varianten und einer sachgerechten Abwägung hat sich die Stadt Oberkirch entschieden, die Erweiterung der Realschule am vorhandenen Standort zu planen und im Sinne der Nachhaltigkeit den vorhandenen Gebäudebestand entsprechend umzubauen, zu sanieren und zu erweitern.

## 6.3 Planung / Raumprogramm / Anordnung auf dem Areal

Das RP Freiburg hat im Rahmen des Förderantrags im Abgleich des derzeitigen Raumbestandes mit dem Soll-Raumprogramm für eine 4 ½-zügige Realschule einen entsprechenden Raumbedarf zugestanden.

Mit der Erweiterung zur Ganztagschule werden basierend auf dem pädagogischen Konzept unter Berücksichtigung der vorhandenen Räumlichkeiten ein zusätzlicher Raumbedarf bzw. Umgestaltungen sowie bauliche Veränderungen im Bestand erforderlich. So wird für die Ganztagsbetreuung die Einrichtung einer Mensa mit entsprechenden Nebenräumen, Räume für soziale Gruppenarbeit, ein Freizeit- und Spielraum, ein Lernzentrum sowie Gruppenräume für selbstorganisiertes Lernen und Räume für die betreute Lernzeitbetreuung erforderlich. Des Weiteren sind Proberäume für AG's, Computerräume, Lehrerbereiche für Ganztagsbetrieb, Arbeits- und Lagerräume für AG's, Schulbücherei sowie Raum für Spielgeräte vorzusehen. Dieser Raumbedarf soll durch einen Erweiterungsbau zwischen Realschule und Kreis schulgebäude gedeckt werden, wobei dieses Gebäude in der Höhenentwicklung gestaffelt werden soll, so dass die Nebenräume der Mensa im südöstlichen Bereich des Schulgeländes nur eingeschossig in Erscheinung treten.

Eine weitere Staffelung im 1. OG wurde ebenfalls geprüft. Damit würde der Flur aber nur einseitig Lehrer- und Klassenzimmer erschließen, was im Hinblick auf Raumprogramm und Kosten nachteilig wäre. Des Weiteren könnte so der Planungsansatz einer zentralen Anordnung des Lehrerbereichs nicht mehr umgesetzt werden.

Des Weiteren müsste dann zur Erfüllung des erforderlichen Raumprogramms der westliche Gebäudekomplex aufgestockt werden, was derzeit aber noch als Reservefläche optional offengehalten werden soll.

Auch soll im Zuge der Baumaßnahmen ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug für beide Schulen geschaffen werden. Damit werden Höhendifferenzen ausgeglichen und beide Gebäude durch den geplanten Gelenkbau verbunden.

Mit diesen Maßnahmen werden gleichzeitig der Verwaltungs- und Lehrerbereich erneuert. Im Außenbereich werden die Pausenhofflächen verlagert und umgestaltet sowie die Abstellflächen für Fahrräder verlagert.

#### 6.4 Änderungen im Zeichnerischen Teil

Das bisher festgesetzte Baufenster lässt diese geplante bauliche Erweiterung bisher nicht zu und muss daher im östlichen sowie nördlichen Bereich entsprechend erweitert werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war für das gesamte Schulgelände bereits eine max. 3-geschossige Bebauung festgesetzt. Mit der Bebauungsplanänderung wird zwischen den einzelnen Bereichen mit den Festsetzungen der Nutzungszonen 1, 2 und 3 differenziert.

In der Nutzungszone 1 wird eine max. 4-geschossige Bebauung gemäß Bestand festgesetzt, wobei hier das Untergeschoss aufgrund der vorhandenen Topographie nur teilweise in Erscheinung tritt. Für die Nutzungszone 2 bleibt die bisherige Festsetzung der 3-geschossigen Bebauung bestehen, in der Nutzungszone 3 erfolgt eine Abstufung auf eine 1-geschossige Bebauung zur östlich angrenzenden Wohnbebauung hin. In dem eingeschossigen Bereich sind Lagerräume geplant, an der Ostfassade keine Öffnungen vorgesehen, um den nachbarschützenden Belangen Rechnung zu tragen.

Des Weiteren sind an der Ostfassade des 3-geschossigen geplanten Gelenkbau, der die beiden vorhandenen Schulbaukörper künftig verbinden soll, aus den gleichen Gründen nur Fenster für Flucht- und Rettungswege mit einer mechanischen Belüftung vorgesehen.

Dieser geplante Verbindungsbau hat künftig eine abschirmende Wirkung, so dass die angrenzende Wohnbebauung durch Lärmimmissionen des Pausenhofs nicht mehr beeinträchtigt wird.

Bisher war der Schul- und Pausenhof offen gestaltet, so dass es hier zu Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung kommen konnte.

Die Belieferung der Mensa wird über eine Rampe entlang der östlichen Grenze des Schulgeländes erfolgen. Die Anlieferung erfolgt tagsüber, so dass hier keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung zu befürchten sind.

Bisher waren im rechtskräftigen B-Plan keine Festsetzungen zu Gebäudehöhen getroffen.

Nach Vorlage einer konkreten Planung wurden die Festsetzungen noch um eine max. Gebäudehöhe in m ü.NN ergänzt. Des Weiteren wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass mit einer max. Baukörperlänge von 110 m der geplante Verbindungsbau möglich ist. Die Dachneigung wird entsprechend dem vorhandenen und geplanten Flachdach mit 0 – 15° festgesetzt.

Der Änderungsbereich grenzt im Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Da diese landwirtschaftliche Nutzfläche bisher auch schon an Wohnbebauung grenzt, ist damit der Einsatz von Spritzmitteln, die die Gesundheit beeinträchtigen, auf diesen Flächen nicht zulässig. Insofern ergeben sich durch die geplanten Baumaßnahmen i.R.d. 7. Änderung diesbezüglich keine Änderungen hinsichtlich der zulässigen Nutzung.

## 6.5 Auswirkungen der Planung auf die angrenzende Wohnbebauung

Der B-Plan "Krautschollen" wurde 1978 erstellt und rechtskräftig. Der Schulstandort war bereits vor Entstehung der östlichen angrenzenden Wohnbebauung vorhanden.

I.R.d. 5. Änderung im Jahr 1989 wurde die Wohnbebauung östlich der Schule ausgewiesen. Dabei wurde zum angrenzenden Schulgebäude hin auf den Wohnbaugrundstücken ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der von den Anwohnern auch entsprechend angelegt wurde und heute eine Höhe von ca. 4,0 m erreicht hat.

Die Erweiterung der vorhandenen Schule ist im Hinblick auf die Einstufung der Stadt Oberkirch als "Schulstandort Renchtal" (s. auch Pkt. 6.1) von öffentlichem Interesse und auch als solche zu bewerten.

Die umgebende Bebauung im Gebiet "Krautschollen" ist durch das vorhandene Schulareal bereits geprägt und war es auch schon, als sich die Wohnbebauung östlich angrenzend entwickelt hat.

Die Aufstockung und der geplante Verbindungsbau sind gemäß dem pädagogischen Konzept und dem sich daraus ergebenden Raumprogramm erforderlich und erfüllen den darin vorgegebenen Mindestrahmen.

Mit dem Heranrücken der Bebauung an die östliche Grundstücksgrenze des Schulareals wird die planerisch sinnvollste Lösung umgesetzt. Dabei wurde versucht, mit der höhenmäßigen Staffelung des Gebäudes die Nachbarbelange zu berücksichtigen. Im übrigen werden die nachbarschützenden Belange durch die Einhaltung der Abstände nach LBO gewährleistet.



Es wird damit keine Hinterhofsituation geschaffen, vielmehr wird mit dem Erweiterungsbau eine klare Abgrenzung des Schulbereichs geschaffen und eine Abschirmung des Schulhofs erzielt, der mit dem Erweiterungsbau in nordwestliche Richtung verlegt wird.

Einschränkungen in der Belichtung der angrenzenden Wohnbebauung ergeben sich nicht. Eine nachteilige, zusätzliche Verschattung wird im Hinblick auf den sehr hohen, dichten vorhandenen Gehölzbestand ebenfalls nicht gesehen.

Mit dem Umbau sowie der Erweiterung der Realschule ist vorgesehen, Räume mit lärmintensiver Nutzung auf die von der Wohnbebauung abgewandten Seiten zu verlegen. Zur Wohnnutzung sind weitestgehend geschlossene Fassaden vorgesehen, d.h. es sind nur notwendige Öffnungen aus sicherheitstechnischen Aspekten bzw. zur Belichtung vorgesehen. Eine Belüftung erfolgt dabei über Belüftungsanlagen und nicht über offenbare Fenster.

Die Anlieferung der Mensa erfolgt abgeschirmt durch die Tiefenlage des Grundstücks an der östlichen Grundstücksseite.

## 7 Umweltbelange

Da es sich bei 7. Änderung des Bebauungsplanes "Krautschollen" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Des Weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

### 7.1 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

#### Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

### Schutzgebiete

Legende: ● = erheblich ○ = nicht erheblich / = keine Wirkung/nicht betroffen

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG Name / Nr.:	/
c)	Biosphärenreservate gemäß § 25 des BNatSchG Name / Nr.:	/
d)	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.:	/
e)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 NatSchG Name: Schwarzwald Mitte/Nord, Nr.: 7	●
f)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
g)	Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 des BNatSchG und § 31 des NatSchG	/
h)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name / Nr.:	/
i)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/
j)	EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
k)	FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
l)	Freihaltung von Gewässern (1. Ordnung) und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG und § 47 des NatSchG	/
m)	Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG u. § 45 des WG Name / Nr.:	/
n)	Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG Name / Nr.:	/
o)	Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
p)	Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG und Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG	/
q)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG Name / Nr.:	/
r)	Regionaler Grünzug lt. RVSO 1995	/
s)	Grünzäsur lt. RVSO 1995	/
t)	Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege lt. RVSO 2014	/
u)	Vorranggebiet für wertvolle Biotope lt. RVSO 1995	/
v)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

**Kartenausschnitt: Luftbild - Bestand**



(Quelle: LUBW, 2015)

**Fachliche Prüfung**

<b>Schutzgut</b>	<b>Funktion und Werte</b>	<b>Beeinträchtigung</b>	
<b>Boden</b>			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*1 Durch geringfügige Neuversiegelung ergibt sich eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
<b>Grundwasser</b>			
	Neubildung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*2	<input type="checkbox"/> nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
*2 Durch geringfügige Neuversiegelung ergibt sich eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
*3 Die zusätzliche Neuversiegelung wird sich aufgrund des geringen Ausmaßes unwesentlich auswirken.			

<b>Oberflächengewässer</b>			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
*4 kein Oberflächengewässer vorhanden			
<b>Luft/Klima</b>			
	Luftqualität	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
*5 Die zusätzliche Neuversiegelung wird sich aufgrund des geringen Ausmaßes unwesentlich auswirken.			
<b>Arten und Biotope</b>			
	<u>Biotoptypen (Bestand):</u> Gebäude, Hofflächen, Grünflächen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	<u>Artenschutz:</u> Auf die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch einen Biologen wurde verzichtet, da sich durch die geplante Erweiterung der Realschule nur geringe Veränderungen ergeben.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
*5 Durch die geplanten An- und Umbauten der Realschule werden Biotoptypen mit geringer Wertigkeit beansprucht.			
*6 Um evt. Auftretende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist eine Entfernung von Vegetationsbeständen für An- und Umbauten außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln durchzuführen. Es ergibt sich die Einschätzung, dass aufgrund der geringfügigen Veränderungen und unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist.			
<b>Landschafts-/Ortsbild</b>			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*7 Durch die Erweiterung der Realschule ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan.			
<b>Mensch</b>			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*8
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplanes zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*8 Der geplante Verbindungsbau im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs hat künftig eine abschirmende Wirkung zum Pausen- und Schulhof hin, so dass sich die Situation zur östlich angrenzenden Wohnbebauung hin verbessert. Da der Mensa vorgelagert Lagerräume angeordnet sind, die keine Öffnungen an der Ostseite haben, ergeben sich für die östlich angrenzende Wohnbebauung keine negativen Auswirkungen. Darüber hinaus ist geplant, dass die Anlieferung tagsüber außerhalb der Ruhezeiten erfolgt.			



Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Mit der 7. Änderung des B-Planes "Krautschollen" findet durch die Erweiterung der Realschule eine geringfügige Neuversiegelung statt. Es ergeben sich dadurch nur geringfügige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.

## 7.2 Artenschutz

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten sind aus den vorhandenen Daten nicht ersichtlich. Auch von Seiten der Gemeinde oder von Dritten sind keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten ergangen.

Auf die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch einen Biologen wurde verzichtet, da sich mit der 7. Änderung des B-Plans "Krautschollen" durch die geplante Erweiterung der Realschule nur geringe Veränderungen ergeben.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist eine Entfernung von Vegetationsbeständen für An- und Umbauten außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln durchzuführen.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Aspekte ergibt sich die Einschätzung, dass der Artenschutz durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 Abs. 2 Nr. 5 BauGB nicht betroffen ist.

### 7.3 Zusammenfassung

Da es sich bei der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Krautschollen" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Es ergibt sich die Einschätzung, dass aufgrund der geringfügigen Veränderungen und unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist.

Durch die Überplanung der rechtskräftigen 6. Änd. des B-Plans "Krautschollen" ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

## 8 Ver- und Entsorgung

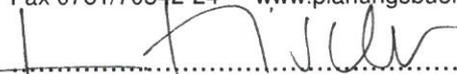
Die Ver- und Entsorgung ist von der Umbau- und Erweiterungsmaßnahme der Realschule nicht betroffen.

Die Wasserversorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz gesichert. Die Entwässerung erfolgt wie bisher im Trennsystem mit einem Anschluss an den Regenwasserkanal in der Friedrich-Ebert-Straße.

Freiburg, den 08.04.2016 LIF-FEU-ta-ba Oberkirch, den **15. Dez. 2016**  
 04.05.2016  
 05.07.2016  
 05.10.2016

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br  
 Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de  
 Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de



Planer





Braun, Oberbürgermeister

145Beg10.doc



Planungsbüro Fischer

Günterstalstr. 32 ■ 79100 Freiburg ■ Tel. 0761/70342-0

Seite 12

Stand: 05.10.2016

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung  
der letzten Änderung vom 20.10.2015

Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 13. Jan. 2017

Oberkirch, 16. Jan. 2017



*Braun*

Braun, Oberbürgermeister

*A*

Fertigung: .....<sup>1</sup>.....  
Anlage: .....<sup>3</sup>.....  
Blatt: .....<sup>1-6</sup>.....

## Schriftliche Festsetzungen

### Zur 7. Änd. des Bebauungsplans "Krautschollen" der Stadt Oberkirch (Ortenaukreis)

als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
(im beschleunigten Verfahren)

#### Hinweis:

Da die Bebauungsvorschriften des rechtskräftigen B-Plans stark veraltet sind aufgrund neuer Gesetzesgrundlagen sowie im Hinblick darauf, dass für die Gemeinbedarfsfläche bisher keine Festsetzungen in den Bebauungsvorschriften getroffen waren, werden zur besseren Übersichtlichkeit die Festsetzungen für den Geltungsbereich der 7. Änderung neu gefasst.

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Gemeinbedarfsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Flst.Nrn. 743 und 742/1 werden als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" ausgewiesen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) wird durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

Für die Nutzungszone 1 wird gemäß Bestand eine 4-geschossige Bebauung festgesetzt, wobei das Untergeschoss aufgrund der vorhandenen Topographie nur teilweise in Erscheinung tritt.

Bei der Berechnung der GRZ sind die beiden Flst.Nrn. 742 und 742/1 im Zusammenhang zu sehen und als ein Gesamtgrundstück zu betrachten.

#### 2.2 Höhenlage der Gebäude / Gebäudehöhe

##### 2.2.1 Gebäudehöhe

Die max. zulässige Gebäudehöhe der Gebäude wird gemäß Eintrag im Zeichnerischen Teil für die Nutzungszonen 1 und 2 mit 211,70 m ü. NN, für die Nutzungszone 3 mit 202,40 m ü. NN festgesetzt.



### **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

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

- 3.1 Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird die "abweichende Bauweise" (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Baukörper mit einer Gesamtlänge bis max. 110 m zulässig.

### **4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **4.1 Baufeldräumung**

Das Entfernen von Vegetationsbeständen ist zur Vermeidung von Verbots-  
tatbeständen außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln in der Zeit vom  
01. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

### **5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

#### **5.1 Sichtflächen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichthinderndem 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.



**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN****§ 74 LBO****1 Dachgestaltung**

- 1.1 Die Dachneigung wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt. Es sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.

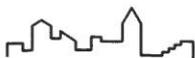
**2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

**2.1 Gestaltung befestigter Flächen**

- 2.1.1 Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf ein Minimum zu beschränken.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon sind nur direkte Zugangswege zu den Eingängen. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.



## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### **1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege**

- 1.1 Sollten bei der Durchführung von geplanten Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **2 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

#### **2.1 Altlasten**

- 2.1.1 Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten/Altstandorte vor.
- 2.1.2 Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das zuständige Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

### **3 Hinweis des RP Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

#### **3.1 Geotechnik**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet Lößlehm unbekannter Mächtigkeit den Baugrund. Darunter werden Gesteine des Oberkirchgranites erwartet.



Mit einem oberflächenahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 4 Hinweis des LRA Ortenaukreis - Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

##### 4.1 Bereitstellung der Abfallbehälter/Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

##### 4.2 Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Freiburg, den 08.04.2016 LIF-ta-ba  
 04.05.2016  
 05.07.2016  
 05.10.2016

Oberkirch, den **15. Dez. 2016**

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

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



Planer





Braun, Oberbürgermeister

 145Sch07.doc



R<sub>0</sub>

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Oberkirch übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss 25.07.2016  
Offenlage 10.08. - 19.09.2016  
Satzungsbeschluss 21.11.2016

Oberkirch, 15. Dez. 2016



*Braun*

Braun, Oberbürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung vom 20.10.2015  
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 13. Jan. 2017

Oberkirch, 16. Jan. 2017



*Braun*

Braun, Oberbürgermeister

