

Fertigung: 1
Anlage: 1
Blatt: 1-3

S A T Z U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Probstbühnd-Zieltenbühnd" der Stadt Oberkirch (Ortenaukreis)

Der Gemeinderat hat am 08.11.1993 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Probstbühnd-Zieltenbühnd" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom
08.12.1986 (BGB I S. 2253) geä. am 25.07.1988
(BGBI. I S. 1093)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom
23.01.1990 (BGBI. I S. 127)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und
die Darstellung des Planinhaltes (PlanVO 90) vom
18.12.1990 (BGBI. I S. 58)

§ 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in
der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983
(GBl. S. 770), zuletzt geä. am 17.12.1990 (GBl. S. 426)

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der
Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.1984 (GBl. S. 675),
zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunal-
rechtlicher Vorschriften vom 12.12.1991 (BGI. I S. 860)

§ 1

Gegenstand der 1. Änderung

Gegenstand der 1. Änderung sind

- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| 1. der "Zeichnerische Teil" | i.d.F. vom 03.02.1993 |
| 2. die Bebauungsvorschriften | i.d.F. vom 03.02.1993 |

§ 2

Inhalt der Änderung

Der "Zeichnerische Teil" wird gemäß der Begründung zur 1. Änderung vom 09.11.1993 in den darin angeführten Punkten durch ein Deckblatt in Teilbereichen der Flst.-Nrn. 1437, 1446, 1448/3, 1451/13, 1448/15 und 1448/16 sowie im Bereich der Flst.Nrn. 1448/17, 1454/3, 1450, 1445/2, 1451/3, 1449/8, 1451/6, 1451/11, 1449/10 und 1449/13 geändert. Desweiteren wurde für den Änderungsbereich ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Die Bebauungsvorschriften werden in § 10 Gebäudehöhe um die Festsetzung einer max. Firsthöhe für die neu ausgewiesenen Nutzungszone 7 und in § 17 Pflanzgebot und Pflanzbindung um weitere Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechend den Aussagen des Grünordnungsplanes ergänzt. Die Zusammenstellung der Änderungen bzw. Ergänzungen wird den Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes als Anhang beigefügt.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht mit Inkrafttreten dieser Satzung aus

1. dem "Zeichnerischen Teil" M. 1 : 500 i.d.F. v. 03.02.1993
2. dem "Zeichnerischen Teil"
z. 1. Änderung (Deckblatt) M. 1 : 500 i.d.F. v. 09.11.1993
3. dem "Grünordnungsplan
- Maßnahmenplan" zur
1. Änderung M. 1 : 500 i.d.F. v. 09.11.1993
4. den Bebauungsvorschriften i.d.F. v. 03.02.1993
5. der Ergänzung zu den Bebauungsvorschriften aus der 1. Änderung i.d.F. v. 09.11.1993
6. den "Festsetzungen zur Grünordnung"
zur 1. Änderung i.d.F. v. 09.11.1993

Dem Bebauungsplan beigefügt sind

1. die Begründung zum Bebauungsplan i.d.F. v. 03.02.1993
2. die Begründung zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes i.d.F. v. 09.11.1993
3. der "Grünordnungsplan" Bestandsplan
zur 1. Änderung i.d.F. v. 09.11.1993
4. die Erläuterung zum Grünordnungsplan
zur 1. Änderung i.d.F. v. 09.11.1993

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 in Kraft.

Oberkirch, den ..31.01.1994.



[Handwritten signature]
Bürgermeister, MdL

[Handwritten initials]

Fertigung: 1
Anlage: 2
Blatt: 1-5

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Probstbühnd - Ziehltenbühnd" der Stadt Oberkirch (Ortenaukreis)

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Probstbühnd - Ziehltenbühnd" ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umnutzung bzw. Bebauung des ehemaligen Gärtnerriegeländes Metzinger zu schaffen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll dem steigenden Wohnbedarf der Bevölkerung in Oberkirch besonders Rechnung getragen werden.

Die Ursachen der starken Wohnungsnachfrage sind vielschichtig. Sie resultieren aus gesellschaftlichen Veränderungen mit dem steigenden Trend zum Kleinhaushalt (Tendenz einer weiteren Reduzierung der Belegungsdichte in Oberkirch ist vorhanden) und aus einer Bevölkerungszunahme, die sich wiederum aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und einem Wanderungsgewinn ergibt.

Wohnungsnot zeigt sich nicht nur als soziales Problem, sondern stellt auch im Hinblick auf die Infrastruktur einen "Engpaß" dar, der die wirtschaftliche Standortattraktivität der Stadt Oberkirch massiv beeinträchtigen kann.

Ein besonderes Problem bei der Schaffung von Wohnraum ist dabei oftmals die Tatsache, daß keine Grundstücke kurzfristig und zu vertretbaren Grundstückspreisen verfügbar sind.

Unter Berücksichtigung einer künftig weiteren Reduzierung der Belegungsdichte und der Anpassung an heutige Wohnformen ist dem gestiegenen Wohnflächenbedarf in Oberkirch in entsprechender Weise Rechnung zu tragen.

Dies kann im Planungsgebiet "Probstbühnd - Ziehltenbühnd" ermöglicht werden, nachdem der Gärtnerriebebetrieb Metzinger zwischenzeitlich aufgegeben wurde und sich eine umfassende Neuordnung dieser brachliegenden Fläche nunmehr anbietet.

Die Erschließung des Geländes ist bereits größtenteils vorhanden bzw. im genehmigten Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Bei der Fläche handelt es sich um keine ökologisch wertvolle Fläche. Das Gelände war durch die vorhandenen Gewächshäuser bereits zu einem Großteil versiegelt. Durch die Erstellung eines Grünordnungsplanes wird versucht, die verbleibende unbebaute Fläche ökologisch aufzuwerten und in die umgebende Bebauung einzubinden.

Die Reaktivierung und umfassende Neuordnung dieses brachliegenden "Innenbereiches" ist aus ökologischen Gründen einer Bebauung von Freiflächen in Ortsrandlage vorzuziehen.

Mit der Überplanung des ehemaligen Gärtneriegeländes können jetzt unter Anwendung des 1990 in Kraft getretenen Wohnungsbauerleichterungsgesetzes durch eine beschleunigte Baulandausweisung relativ kurzfristig 90 Wohneinheiten in zentraler Lage geschaffen werden.

2.0 Übergeordnete Planung

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberkirch - Renchen - Lautenbach war diese Fläche entsprechend ihrer bisherigen Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gärtnerei" ausgewiesen. Im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes - Zieljahr 2005 - ist die Fläche entsprechend der künftigen Nutzung bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Derzeit erfolgt die Anhörung der Träger öffentlicher Belange zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist somit noch nicht abgeschlossen, jedoch ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits absehbar, daß die geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches durch die Umnutzung des Gärtneriegeländes in Wohnbaufläche nicht beeinträchtigt wird.

3.0 Lage des Planungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt im Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes "Probstbühnd - Ziehltenbühnd" und wird im Norden durch den noch nicht vollständig ausgebauten, geplanten Probstbühndweg und im Süden durch den Ziehltenbühndweg begrenzt.

Beim Änderungsbereich handelt es sich in erster Linie um das Gelände der ehemaligen Gärtnerei Metzinger im Ziehltenbühndweg. Von der Änderung berührt sind jedoch auch die Erschließungsstraßen Probstbühnd- und Ziehltenbühndweg sowie die nachstehend aufgeführten angrenzenden Flurstücke.

Das Änderungsgebiet umfaßt Teilbereiche der Flst.-Nrn. 1437, 1446, 1448/3, 1451/13, 1448/15 und 1448/16 sowie die Flst.-Nrn. 1448/17, 1454/3, 1450, 1445/2, 1451/3, 1449/8, 1451/6, 1451/11, 1449/10 und 1449/13.

4.0 Inhalt der 1. Änderung - bezogen auf den "Zeichnerischen Teil" und die Bebauungsvorschriften

Im genehmigten Bebauungsplan war das Gelände der Gärtnerei Metzinger (Flst.-Nrn. 1450, 1445/2 sowie 1451/3) als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gärtnerei" ausgewiesen. Mit der Aufgabe des Gärtnereibetriebes und dem Verkauf des Geländes steht es nun an, diese Fläche einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Es ist vorgesehen, auf dem ehemaligen Gärtnereigelände 4 größere Gebäude mit Eigentumswohnungen sowie entlang des Probstbühndweges 3 kleine Gebäude ebenfalls mit Eigentumswohnungen zu erstellen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll diese Fläche entsprechend der umgebenden Nutzung als allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesen werden.

Die Erschließung der 4 größeren Gebäude erfolgt vom Ziehltentbühndweg aus, während die drei kleineren Gebäude im nördlichen Bereich des Gärtnereigeländes vom Probstbühndweg aus erschlossen werden.

Die große Anzahl an erforderlichen Stellplätzen soll in Tiefgaragen untergebracht werden. Zusätzliche Stellplätze sind entlang des Probstbühnd- und des Ziehltentbühndweges vorgesehen.

Für den Änderungsbereich wird eine neue Nutzungszone definiert. Die Nutzungszone 7 läßt eine maximal 3-geschossige Bebauung zu, wobei das 3. Geschoß im Dachgebiet liegt. Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,3, die Geschoßflächenzahl mit 0,8 festgesetzt, die Dachneigung entsprechend der umgebenden Bebauung mit 35 - 45° festgelegt. Desweiteren wird eine max. Firsthöhe von max. 13,50 m festgesetzt.

Mit in den Änderungsbereich einbezogen wurden die Einmündungsbereiche der Fritz-Tröndle-Straße (Planstraße A) sowie der Planstraße B in den Probstbühndweg, da sich aufgrund von zwischenzeitlich ausgebauten Teilbereichen, Neuvermessungen wie auch der Überplanung des Gärtnereigeländes geringfügige Korrekturen in der Erschließungsplanung ergaben.

So wurde der Probstbühndweg, der ursprünglich nördlich des Gärtnereigeländes verlief, nun zur Hälfte auf die Flst.-Nrn. 1450, 1445/2 sowie 1451/3 verlegt. Daraus ergibt sich eine Neuanpassung der Baugrenze, d.h. der Abstand der Baugrenze von bisher 3,0 m zum Probstbühndweg, wird beibehalten und zeichnerisch der neuen Erschließungsplanung angeglichen.

Mit der Änderung der Erschließungsplanung erfolgt auch eine Korrektur im Bereich des Flst.-Nr. 1449/8. Diesem Grundstück war im genehmigten Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsgrünfläche vorgelagert.

Da der Grundstückseigentümer jedoch beabsichtigt, parallel zur Straße private Stellplätze anzuordnen, wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung auf die Grünfläche verzichtet und stattdessen - unter Berücksichtigung der Stellplätze - 3 Bäume als Pflanzgebot mit Baumscheiben innerhalb der Straßenfläche ausgewiesen. Desweiteren wurde hier im Hinblick auf die vorliegende Planung der Abstand der Baugrenze zur Straße von 3,00 m auf 6,00 m vergrößert.

Südlich des Gärtnereigeländes bzw. des Ziehltentbühndweges wurde im Zuge der 1. Änderung ein öffentlicher Zufahrtsweg im Bereich des Flst.-Nr. 1454/3 aus dem Bebauungsplan herausgenommen, da sich zwischenzeitlich gezeigt hat, daß dieser nicht benötigt wird.

Die Bebauungsvorschriften werden in § 10 Gebäudehöhe um die Festsetzung einer max. Firsthöhe für die neu ausgewiesenen Nutzungszone 7 und im § 17 Pflanzgebot und Pflanzbindung um weitere Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zum Erhalt von vorhandenen Gehölzen entsprechend den Aussagen des Grünordnungsplanes ergänzt.

Desweiteren wurde § 11 Garagen und Stellplätze Abs. 4 noch geringfügig geändert.

Es wird festgesetzt, daß die Spurwege und oberirdischen KFZ-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster herzustellen sind. Die übrigen Bebauungsvorschriften bleiben von dieser Änderung unberührt.

5.0 Grünordnungsplan

Bei der Rekultivierung und umfassenden Neuordnung von brachliegenden Flächen sind auch verstärkt die ökologischen Belange zu berücksichtigen.

Zur Gestaltung der unbebauten Flächen des relativ verdichteten Planungsbereiches ist die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes erforderlich.

Der Grünordnungsplan trifft neben Begrünungsmaßnahmen für das überplante Gelände auch Aussagen zur Einbindung der geplanten Bebauung in die umgebende Bebauung.

Freiburg, den 09.07.1993
27.08.1993
09.11.1993

Oberkirch, den .31.01.1994....

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG

L. Fischer
.....
Planer



[Handwritten signature]
.....
Bürgermeister, MdL

Zugehörig zur Satzung vom
31. Jan. 1983
.....
Landratsamt Oberkirch



Zugehörig zur Satzung vom

31. Jan. 94

Offenburg, den 30. MRZ. 1994
Landratsamt Ortenaukreis



hin

Fertigung: 1
Anlage: 3
Blatt: 1-3

ERGÄNZUNG ZU DEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Probstbühnd - Ziehltenbühnd" der Stadt Oberkirch (Ortenaukreis)

Die Bebauungsvorschriften für den Änderungsbereich werden wie folgt geändert bzw. ergänzt:

- I Abgrenzung und Art der baulichen Nutzung
bleibt unverändert
- II Maß der baulichen Nutzung
bleibt unverändert
- III Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
bleibt unverändert
- IV Baugestaltung

§ 10

Gebäudehöhe

Abs. 1 und 2 bleiben unverändert.

Abs. 3 wird neu hinzugefügt.

Für die ausgewiesene Nutzungszone 7 im Änderungsbereich wird eine max. Firsthöhe festgesetzt.
Die max. Firsthöhe, gemessen von OK Erdgeschoß Fußboden bis First darf betragen im Bereich der Nutzungszone 7 : 13,50 m.

- V Allgemeine Richtlinien
bleibt unverändert

...

VI Besondere Festsetzungen

§ 17

Pflanzgebot

wird ergänzt

- Neuer Text -

§ 17

Pflanzgebot und Pflanzbindung

1. bleibt unverändert
2. Die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Bäume sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes anzupflanzen.
3. Innerhalb der im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Pflanzstreifen sind Gehölze nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes anzupflanzen.
4. Die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten und im Grünordnungsplan näher beschriebenen Bäume sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

§ 11

Garagen und Stellplätze

Abs. 1, 2, 3 und 5 bleiben unverändert.

Abs. 4 wird geändert.

- Alter Text -

Die Spurwege für den Stauraum vor Garagen sind für die Stellplätze möglichst mit Rasengittersteinen oder im Sand verlegtem Pflaster anzulegen.

...

- Neuer Text -

Die Spurwege und die oberirdischen KFZ-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster herzustellen.

Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.



Freiburg, den 27.08.1993
09.11.1993

Oberkirch, den 31.01.1994

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32, 79100 FREIBURG




.....
Planer


.....
Bürgermeister, MdL

Zugehörig zur Satzung vom

31. Jan. 94

Offenburg, den 30. MRZ. 1994
Landratsamt Ortenaukreis



hin

mit