

Fertigung: 1  
Anlage: 1  
Blatt: 1-2

## SATZUNG

der Stadt Oberkirch (Ortenaukreis) über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Probstbühnd-Ziehlttenbühnd"

Der Gemeinderat von Oberkirch hat am 01.02.1993 den Bebauungsplan "Probstbühnd-Ziehlttenbühnd" 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 (Bau-NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 127)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 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 kommunalrechtlicher Vorschriften vom 12.12.1991 (BGI. I S. 860)

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes. Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird der in Teilbereichen enthaltene rechtsgültige Bebauungsplan "Baugebiet West" vom 16.03.1970, genehmigt am 16.10.1970, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Probstbühnd - Ziehlttenbühnd" aufgehoben.

### § 2

#### Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem "Zeichnerischen Teil" M. 1 : 500 i.d.F. v. 03.02.1993  
mit Übersichtsplan M. 1 : 5000
2. den Bebauungsvorschriften i.d.F. v. 03.02.1993

...

Beigefügt sind:

1. die Begründung zum Bebauungsplan i.d.F. v. 03.02.1993

§ 3

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.

§ 4

Inkrafttreten

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

Oberkirch, den 2. Feb. 1993 .....

.....  
Bürgermeister



*[Handwritten signature in blue ink]*

*[Handwritten initials in blue ink]*

best  
14.6.69/17  
AR 147

Fertigung: 1  
Anlage: 2  
Clatt: 1-4

## Begründung

zum Bebauungsplan "Probstbühnd - Ziehltenbühnd" der Stadt Oberkirch (Ortenaukreis)

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Ausbau des Ziehltenbühndwegs sowie die Weiterführung des Probstbühndwegs und die Erschließung des nördlichen Planungsgebietes festgesetzt.

Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut und dadurch in seiner beabsichtigten Nutzung weitgehend vorherbestimmt.

Einzelne Bauvorhaben wurden zwischenzeitlich während der langen Laufzeit des Verfahrens auf Grundlage des vorliegenden Planungskonzeptes bereits vollzogen.

Mit dem Bebauungsplan gilt es nunmehr, die noch zur Überbauung anstehenden Flächen wie auch mögliche Erweiterungen bestehender Gebäude städtebaulich zu ordnen und einzelne Neubauten harmonisch in die vorhandene Bebauung einzugliedern.

### 2. Übergeordnete Planung

Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Oberkirch entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet entlang der B 28 als Mischbaufläche, im restlichen Bereich - mit Ausnahme der beiden Gärtnereien - als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### 3. Aussagen zur städtebaulichen Konzeption Verkehr - Bebauung - Begrünung

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 11,2 ha, liegt im Nordwesten von Oberkirch und wird im Osten durch die Querstraße, im Nordosten durch die Renchener Straße und im Nordwesten durch die Straßburger Straße begrenzt.

Das gesamte Baugebiet ist Bestandteil des genehmigten Bebauungsplanes "Baugebiet West". Mit Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplanes "Probstbühnd - Ziehltenbühnd" wird der obengenannte Bebauungsplan in diesem Teilbereich aufgehoben.

Das Planungsgebiet gliedert sich im Süden in Mischgebiet entlang der B 28 und Allgemeines Wohngebiet im restlichen Bereich.

Die beiden Gartenbaubetriebe sind als Grünflächen mit Zweckbestimmung "Gärtnerei" ausgewiesen.

Das Baugebiet ist im Süden über die B 28, im Nordwesten über die Straßburger Straße, im Nordosten über die Renchenerstraße und im Osten über die Querstraße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über den Probstbühndweg, den Ziehlttenbühndweg sowie über die Planstraße "B".

Die Erschließung des nördlichen Bereiches ist über die neu geplante Erschließungsstraße "A" mit Wendepalte vorgesehen.

Die rückwärtigen Bereiche einzelner Grundstücke werden über 3,50 m breite öffentliche Zufahrtswege erschlossen.

Die Flst.-Nrn. 1434, 1429 und 1429/1 sind als wirtschaftliche Einheit anzusehen, so daß die Erschließung des Flst.-Nr. 1434 über Flst.-Nr. 1429/1 erfolgen kann.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Flst.-Nr. 1429 und 1429/1 ist ein Gehrecht ausgewiesen, da in diesem Bereich eine Bebauung unmittelbar bis zur Straße vorgesehen ist und die Fußwegverbindung unter den Arkaden durchgeführt werden soll.

Die innere Erschließung des Gebietes ist ausschließlich als Wohnstraße ausgewiesen. Im Bereich des Ziehlttenbühndweges sowie des Probstbühndweges sind im Straßenraum öffentliche Stellplätze, z.B. in Form von Längsparkern, sowie öffentliche Grünflächen mit Bäumen vorgesehen.

Nachrichtlich in den Bebauungsplan wurde die umgestaltete Einmündung der Querstraße in die Renchenerstraße übernommen.

Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Es gilt, die vorhandene Bebauung zu erhalten und mit Festsetzen der Baugrenzen den bestehenden Gebäuden noch ausreichende Anbau- und Erweiterungsmöglichkeit zu geben.

Im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Straßburger Straße ist im Bereich des Mietwohnungsbau gemäß dem Bestand eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen.

Östlich des Storchenweges sind entsprechend der vorhandenen Bebauung Hausgruppen mit max. 2 Vollgeschossen vorgesehen.

Im restlichen Bereich ist im Allgemeinen Wohngebiet eine zweigeschossige Bebauung mit Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäusern - entsprechend der jeweils umgebenden Bebauung - zulässig.

Entlang der B 28 ist im Mischgebiet - gemäß des Bestandes - eine dreigeschossige Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Garagen sind soweit nicht im Gebäude integriert, möglichst nahe der Erschließungsanlage - unter Einhaltung des erforderlichen Stauraumes zu errichten. Um möglichst ruhige Wohnbereiche in den rückwärtigen Grundstücksteilen zu schaffen, wird weiter festgesetzt, daß die Hinterkante der Garage die des Wohngebäudes nicht überschreiten darf.

#### 4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist gewährleistet. Die Wasserversorgung erfolgt über die städtische Wasserversorgung Oberkirch.  
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

#### 5. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Baugebietes	ca.	11,17 ha
Verkehrsfläche (mit Verkehrsgrün)	ca.	1,85 ha
Allgemeine Wohnfläche (WA)	ca.	6,65 ha
Mischgebiet (MI)	ca.	1,32 ha
Grünfläche - Gärtnerei	ca.	1,35 ha

#### 6. Kostenschätzung

Straßenbau	ca. DM	474.000,--
Kanalisation	ca. DM	386.000,--
Wasserversorgung	ca. DM	56.000,--
Bebauung	ca. DM	30.000,--
Begrünung	ca. DM	35.000,--
sonst. Nebenkosten, Unvorhergesehenes	ca. DM	117.000,--
	ca. DM	<u>1.098.000,--</u>
		=====

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Stadt Oberkirch.

Freiburg, den 16.04.1991  
05.08.1992  
28.08.1992  
02.02.1993

Oberkirch, den 2. Feb. 1993

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER  
GÜNTERSTALSTR. 32 7800 FREIBURG

*L. Hirde*  
Planer



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

*[Handwritten initials]*

Zugehörig zur Satzung vom

02. Feb. 1993

Offenburg, den 24. MRZ. 1993

Landratsamt Ortenaukreis



*[Handwritten signature]*

Zeile  
14. 600/17  
AS. 147

Fertigung: 1  
Anlage: 3  
Blatt: 1-8

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Probstbühnd-Ziehlttenbühnd" der Stadt Oberkirch, Ortenaukreis

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet "Probstbühnd-Ziehlttenbühnd" der Stadt Oberkirch Bestandteil des Bebauungsplanes.

### A. Festsetzungen

#### I. Abgrenzung und Art der baulichen Nutzung

##### § 1

###### Baugebiet

1. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt durch Einzeichnung im "Zeichnerischen Teil" des Planes.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in folgende Gebiete:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	nach § 4 BauNVO
Mischgebiet (MI)	nach § 6 BauNVO
Grünfläche-Gärtnerei	nach § 9 BauNVO

##### § 2

###### Ausnahmen

1. Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 aufgeführten Anlagen unzulässig.
2. Innerhalb der als "Mischgebiet" (MI) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 und Abs. 3 aufgeführten Anlagen nicht zulässig.

##### § 3

###### Neben- und Versorgungsanlagen

1. Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 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
  - Hinweis auf Ausnahme § 11 Abs. 5 - nach § 21a BauNVO
2. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### § 5

#### Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.

In Teilbereichen des allgemeinen Wohngebietes sind nur Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

Für die Nutzungszone 1 östlich der Straßburger Straße wird die Hausgruppenbauweise mit einer max. Gebäudelänge von 65,00 m festgesetzt.

### § 6

#### Überbaubare Grundstücksflächen

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

### § 7

#### Nicht überbaubare 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

Abstandsvorschriften

Die Abstandsflächen richten sich nach den Bestimmungen der LBO für Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung.

IV. Baugestaltung

§ 9

Sockelhöhe

1. Die Sockelhöhe darf nicht höher als 0,50 m über Straßenoberkante (OK Achse, Straße) liegen. Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält.
2. In Anlehnung an den Bestand darf bei geplanten Gebäuden, die, an bestehenden Gebäude angrenzen oder anschließen, die Sockelhöhe max. 0,90 m über Straßenoberkante (OK Achse, Straße) liegen. Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält.
3. Bei geplanten Gebäuden in Hanglage darf die Sockelhöhe max. 0,50 m über Geländeoberkante - in der Mitte des Gebäudes gemessen - liegen, wobei das Untergeschoß nicht als weiteres Vollgeschoß ausgebildet werden darf.

§ 10

Gebäudehöhe

1. Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude, gemessen von OK Erdgeschoß Fußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit UK Dachsparren darf betragen:  

bei eingeschossigen Gebäuden	3,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m
bei dreigeschossigen Gebäuden	9,00 m
2. Bei Nebengebäuden darf die unter 1. beschriebene Wandhöhe nicht mehr als 3,00 m betragen.

§ 11

Garagen und Stellplätze

1. Die Erstellung von Garagen im rückwärtigen Grundstücksteil ist unzulässig.

2. Die Garagen sind unter Einhaltung des erforderlichen Stauraumes (mind. 5,00 m) nahe der Erschließungsanlage zu errichten.  
Die Hinterkante der Garage darf die Hinterkante des Wohngebäudes nicht überschreiten.
3. Die Höhe von Garagen an der Grundstücksgrenze richtet sich jeweils nach den Bestimmungen der LBO für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.
4. Die Spurwege für den Stauraum vor Garagen und für die Stellplätze sind möglichst mit Rasengittersteinen oder in Sand verlegtem Pflaster anzulegen.
5. Als Ausnahme kann die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter die Geländeoberfläche oder in einem Untergeschoß hergestellt werden, erhöht werden.

## § 12

### Dachgestaltung

1. Die Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
2. Als Dacheindeckung sind nur rot oder rotbraune Tonziegel oder diesem entsprechenden Material zulässig.  
Nicht zulässig sind Dacheindeckungen mit Blech oder naturfarbenen Wellzementplatten.

## § 13

### Dachgauben

1. Dachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung von mind. 40°.
2. Dachgauben sind nur bis zu einem Drittel der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig.

## V. Allgemeine Richtlinien

## § 14

### Einfriedigungen

1. Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur offene Einfriedigungen mit Sockel bis 30 cm Höhe über der vom Stadtbauamt festgelegten Straßenoberkante, mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 80 cm, verwendet werden.

2. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

#### § 15

##### Freiflächengestaltung

1. Die natürlichen Geländebeziehungen dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.
2. Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit einheimischen Arten durchzuführen.

#### § 16

##### Versorgungsleitungen und Antennen

1. Sämtliche Versorgungsleitungen einschließlich Strom und Telefon sind unterirdisch zu verlegen.
2. Je Wohngebäude darf außen nur eine Antennenanlage montiert werden.

### III. Besondere Festsetzungen

#### § 17

##### Pflanzgebot

Im öffentlichen Straßenraum (Probstbühnd- und Ziehltentbühndweg) werden in Verbindung mit der Anlage von öffentlichen Stellplätzen u. Grünflächen Bäume gepflanzt.

#### § 18

##### Gehrecht

Die mit gr bezeichnete und im Zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche (südliche Grundstücksgrenze der Flst.-Nr. 1429 und 1429/1) ist mit einem Gehrecht (Arkade eines gepflanzten Gebäudes) zu belasten.

§ 19

Geh- und Fahrrecht

Die mit gr bezeichnete und im Zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche (westliche Grundstücksgrenze des Flst.-Nr. 1448/8) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zur Erschließung des Flst.-Nr. 1448/12 zu belasten.

§ 20

Leitungsrecht

Die mit lr bezeichneten und im Zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen (im Bereich der angrenzenden Grundstücke zum Probstbühndweg hin) sind mit einem Leitungsrecht (Wasserversorgung und Kanalisation) zu belasten.

§ 21

Sichtdreiecke

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

§ 22

Bestimmungen des Wasserwirtschaftsamtes Offenburg

1. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLWF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLWF) zu bezeichnen. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Rechtsgrundlagen: §§ 19a, 19f, 19g WHG, § 25 WG VLWF, VVWF

Der anfallende Erdaushub soll auf das unumgänglich erforderliche Maß reduziert und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder verwertet werden, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist 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 Farbkästen) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Rechtsgrundlagen: §§ 22 und 34 WHG, §§ 1, 2, 3, 4 AbfG, § 1 LAbfG

## 2. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

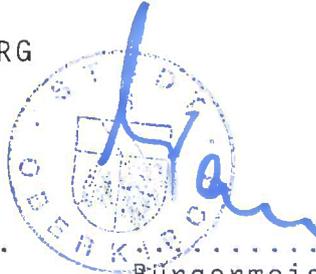
Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Freiburg, den 01.06.1990  
23.01.1991  
02.09.1991  
04.12.1991  
12.12.1991  
08.01.1992  
11.02.1992  
13.07.1992  
05.08.1992  
28.08.1992  
02.02.1993

Oberkirch, den 2. Feb. 1993

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER  
GÜNTERSTALSTR. 32. 7800 FREIBURG

  
.....  
Planer

  
.....  
Bürgermeister



Zugehörig zur Satzung vom

02. Feb. 1993

Offenburg, den 24. MRZ. 1993

Landratsamt Ortenaukreis



*Handwritten signature*