

Landkreis    Ortenaukreis  
Gemeinde    Stadt Oberkirch  
Stadtteil    Zusenhofen

## S A T Z U N G

### über Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes "Rödermatt"

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG.), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 10. Juli 1974 die Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes für das Gewann "Rödermatt", der am 22. März 1972 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Gegenstand der Änderung/Ergänzung

Gegenstand der Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes sind

1. Änderung der 2-geschossigen Bauweise auf den Grundstücken Lgb.-Nr. 1290/40 - 39 - 38, 1307/2 - 3, 1307/8 - 7 - 6 und 4 in 1-geschossige Bauweise.
2. In Verlängerung der Bahnhofstraße wird der Bebauungsplan durch vier weitere Bauplätze ergänzt.

#### § 2

##### Inhalt der Änderung/Ergänzung

Der Bebauungsplan nach § 1 wird zeichnerisch (durch ein Deckblatt) geändert/ergänzt nach Maßgabe der Begründung vom 10. Juli 1974.

#### § 3

##### Bestandteile des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes

Neben den durch § 2 geänderten/ergänzten Bestandteilen des Bebauungsplanes besteht der Bebauungsplan nunmehr aus:

- 1, Brgründung vom 10. Juli 1974
2. Plan (mit Bebauungsvorschriften) vom November 1970 in der Fassung vom 10. Juli 1974.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberkirch, den 10. Juli 1974

STADT OBERKIRCH

A handwritten signature in red ink, consisting of several stylized, overlapping strokes.

(Bürgermeister)

# **Bebauungsvorschriften**

## **zum Bebauungsplan "Rödermatt", Änderung in Oberkirch-Zusenhofen**

Diese Bebauungsvorschriften sind gem. § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet "Rödermatt", Änderung, in Oberkirch-Zusenhofen Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie gliedern sich in bauplanungsrechtliche Vorschriften auf der Grundlage von § 9 BauGB und örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage von § 74 Abs. 7 LBO in der Fassung vom 18.08.1995.

### **A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **§ 1**

##### **Abgrenzung und Art der baulichen Nutzung**

1. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt durch Einzeichnung im "Zeichnerischen Teil" des Planes.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
3. Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 aufgeführten Anlagen zulässig.

#### **§ 2**

##### **Neben- und Versorgungsanlagen**

1. Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, dabei darf die Grundfläche der Nebenanlage 2/5 der Grundfläche des zugehörigen Wohngebäudes nicht überschreiten.

#### **§ 3**

##### **Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen
  - a) Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 20 BauNVO
  - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
  - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.

2. Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme unzulässig.
3. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

#### § 4

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

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im "Zeichnerischen Teil" durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

#### § 5

##### **Außenanlagen**

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.

#### § 6

##### **Entsorgungsleitungen**

1. Sämtliche Entsorgungsleitungen einschl. Strom und Telefon sind unterirdisch zu verlegen.

### **B) Örtliche Vorschriften**

#### § 7

##### **Baugestaltung**

1. Mindestlänge der Gebäudelängsseiten
  - a) bei 1-geschossigen Gebäuden 9 m
  - b) bei 2-geschossigen Gebäuden 11 - 12 m
2. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.
3. Die maximal zulässige Wandhöhe der Gebäude gemessen von OK Erdgeschoß Fußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit UK Dachsparren darf höchstens betragen:
  - a) bei 1-geschossigen Gebäuden 3,75 m
  - b) bei 2-geschossigen Gebäuden 6,25 m
4. Die Sockelhöhe darf nicht höher als 1 m über Straßenoberkante (OK Straßenachse) liegen. Als oberer Bezugspunkt gilt OK des fertigen Erdgeschoßfußbodens.

Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält.

## § 8

### Dachgestaltung

1. Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".
2. Die Dachneigung ist durch Eintragung im Plan in Verbindung mit der Zeichenerklärung zum Bebauungsplan festgesetzt.
3. Als Dachdeckung darf nur rotes dunkles oder rotbraunes Material verwendet werden.

## § 9

### Dachgauben und Dachaufbauten

1. Dachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung von mind. 35 °.
2. Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandlänge zulässig.

## § 10

### Nebengebäude und Garagen

Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und in guten baulichen Zuordnungen zum Hauptgebäude stehen.

## § 11

### Einfriedigungen

1. Als Einfriedigung entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen 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 Grundstücksgrenze sind offene Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

Oberkirch, 13.05.1996  
Ausgefertigt:  
  
(Stächele)  
Bürgermeister, MdL



Zugehörig zur Satzung vom

14. Mai 96

Offenburg, den 21. AUG. 1996  
Landratsamt Ortenaukreis



*Reichel*

## STADT OBERKIRCH

BEBAUUNGSPLAN

GEMARKUNG: Zusenhofen

### "Rödermatt", Änderung

#### AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.1986  
DURCH BESCHLUß DES GEMEINDERATES  
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 12.12.1994  
IM RUNDBLICK NR. 51/94

#### BÜRGERBETEILIGUNG

NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 08.12.1986

AM 16.02.1995  
UND 15.03.1995

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 08.12.1986  
IN DER ZEIT  
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 12.03.1996  
BIS 12.04.1996  
AM 01.03.1996

#### ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 BAUGB VOM 08.12.1986 MIT § 4 ABS. 1 GO

AM 13.05.1996

#### AUSFERTIGUNG

ES WIRD ANGEZEIGT, DAß DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN  
FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU  
ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT ÜBEREINSTIMMT.

#### RECHTSKRÄFTIG

NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.1986 DURCH BEKANNTMACHUNG

VOM 27.09.1996

OBERKIRCH DEN 07.10.1996



*[Handwritten Signature]*  
DER BÜRGERMEISTER

*[Handwritten Initials]*

*[Handwritten Initials]*