



2 Aufstellung des Bebauungsplans
nach § 2 Abs. 1 BBauG durch Beschluß
des Gemeinderats vom 10.7.74

Oberkirch, den 15.7.74
Bürgermeister (Braun)

3 Öffentliche Auslegung
nach § 2 Abs. 6 BBauG
Öffentliche Bekanntmachung
am 19.8.74 durch *Rechtal-Zeitung*
Öffentliche Auslegung
vom 4.9.74 bis 4.10.74
Oberkirch, den 7.10.74
Bürgermeister (Braun)

5 Genehmigung des Landratsamts —
Regierungspräsidium
nach § 11 BBauG — i. V. m. § 2 Ziffer 1
der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 06. NOV. 1974
Müller

6 Inkrafttreten des Bebauungsplans
nach § 12 BBauG
Öffentliche Bekanntmachung
am 18.11.74 durch *Rechtal-Zeitung*
Öffentliche Auslegung
vom 18.11.74 bis 2.12.74
Oberkirch, den 5.12.74
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
für
das Gebiet „Rödernatt“
Oberkirch-Zusenhofen

① Planbearbeiter
Werner Schink, Freier
Architekt, 7592 Renchen,
Goethestraße
Renchen, den 3.10.73
gez. Schink
(Unterschrift)

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968
(Bundesgesetzblatt I S. 1237, ber. I 1969 S. 11)

② Beschluß als Satzung
nach § 10 BBauG i. V. m. § 4 GO
am 10.7.74
Oberkirch, den 15.7.74
Bürgermeister (Braun)

Nr. 612/232 Herstellungs- und Festsetzungsvermerk
Richard Boorberg Verlag 70

Bebauungsvorschriften

1 **Rechtsgrundlagen**
1.1 §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) — BBauG —
1.2 §§ 1—23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) i. d. F. vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) — BauNVO —
1.3 §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung der BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108).
1.5 §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg — LBO — in der Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 352)

2 **Ausnahmen**
Ausnahmsweise können zugelassen werden
2.1 im Baugebiet I gemäß § Abs. Nr. BauNVO:
2.2 im Baugebiet II gemäß § Abs. Nr. BauNVO:
2.3 im Baugebiet III gemäß § Abs. Nr. BauNVO:

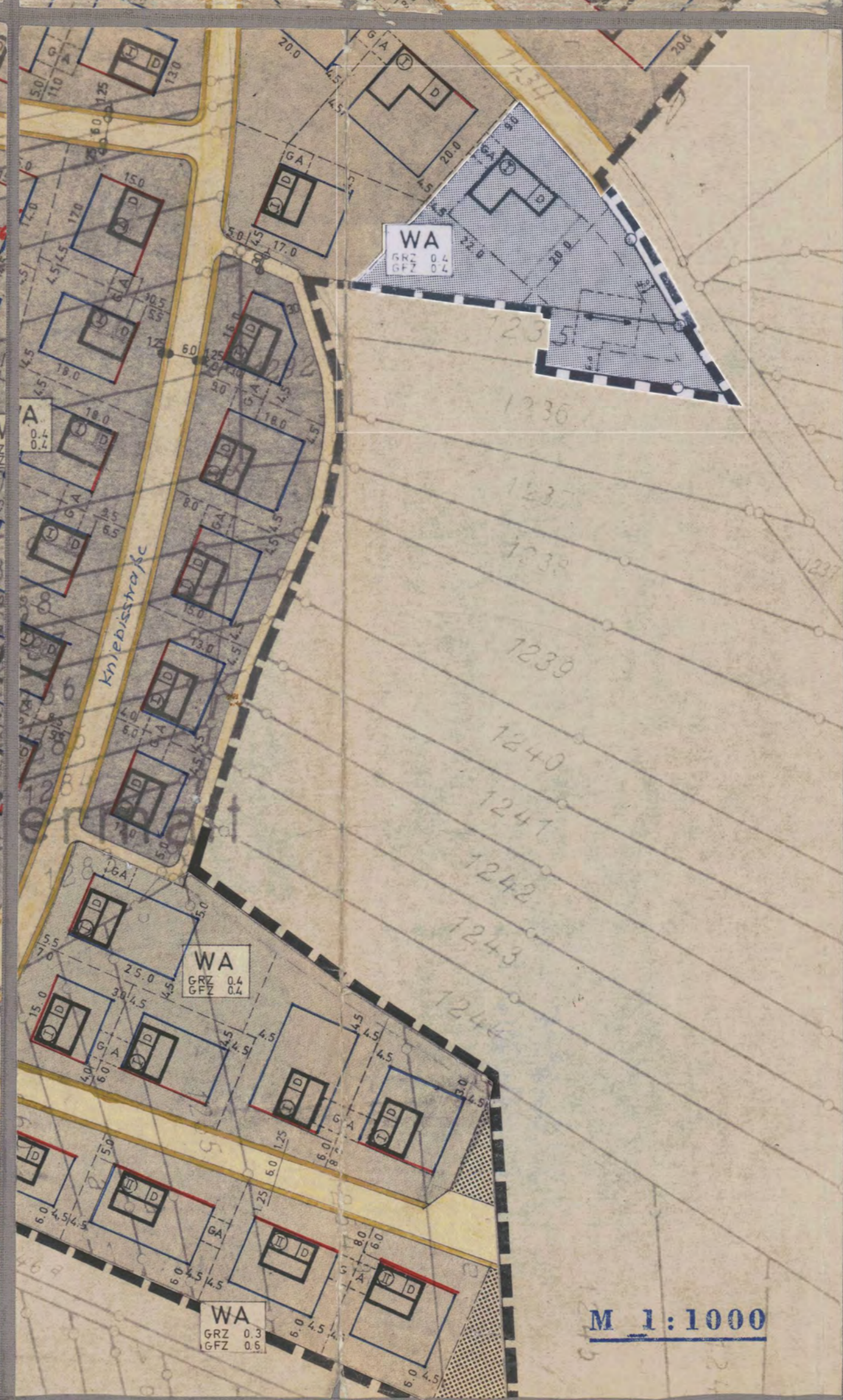
3 **Nebenanlagen**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind
— unzulässig
— nur in folgendem Umfang zulässig: bis zu 2/5 der Grundfläche von Wohngebäuden

4 **Maß der baulichen Nutzung**
4.1 Soweit die zulässige GFZ nicht im Plan festgesetzt ist, ergibt sie sich, aus der Vervielfachung von festgesetzter GRZ und Z, wobei aber die Werte nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden dürfen.
4.2 Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO
— unzulässig
— nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

5 **Überbaubare Grundstücksfläche**
5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die nach 2 dieser Bauungsvorschriften zulässig sind, nur dort zulässig, wo sie im Plan festgesetzt sind.

6 **Grenz- und Gebäudeabstände**
6.1 Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände mindestens 6,00 m.
6.2 Dabei geringster Grenzabstand 3,00 m.
6.3 Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

Nr. 612/215 Bebauungsvorschriften (3. Auflage) — Nachdruck verboten — Richard Boorberg Verlag 92



7 **Baugestaltung**
7.1 Mindestlänge der Gebäudelängsseite
7.1.1 bei eingeschossigen Gebäuden 9 m
7.1.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 11 m — 12 m
7.2 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.
7.3 Höhe der Gebäude vom höchsten Punkt des umgebenden Geländes bis zur höchsten Traufe höchstens:
7.3.1 bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m
7.3.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m
7.3.3 bei dreigeschossigen Gebäuden — m
7.4 Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschosßbodens: fertiggestellte Straße
7.4.1 ~~Abweichung im Rahmen des Grundstück~~ — Vorhaben bezogen auf ~~Maximalhöhe NN~~
7.4.2 Fixpunkt: max. Höhe über O.K. Straße = 1,00 NN
7.5 Dächer, sonst nach Angabe der Gemeinde
7.5.1 Die Dachneigung bei Hausgruppen muß gleich sein.
7.5.2 Für die Dachdeckung ist dunkles — ~~hell~~ — nichtglänzendes Material zu verwenden.
7.6 Kniestöcke*) sind nur zulässig:
7.6.1 kein Stiegdach bis höchstens 0,30 m. Beim eingeschossigen Haus bis höchst. 0,60 m.
7.6.2 Beim ~~zwei~~ zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Satteldach bis höchstens 0,30 m.
7.7 Dachgauben und Dachaufbauten nicht zulässig
7.7.1 nur beim Steildach zulässig
7.7.2 Dachgauben und Dachaufbauten sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf in der Regel betragen:
bei Satteldächern nicht mehr als 1/2
bei Walmdächern an der Längsseite nicht mehr als 1/4
bei Walmdächern an der abgewalmten Seite nicht mehr als 1/4 der Gebäudesitenlänge.
7.7.3 Die Höhe der Stirnseiten der Dachgauben soll (im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen) nicht mehr als 0,30 m betragen. Die Frontflächen der Gauben müssen voll verglast sein. Dachgauben und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 2—3 Ziegelreihen durchlaufen. Die nicht verglasten Teile der Dachgauben und Dachaufbauten sollen in Baustoff und Farbe der Dachdeckung angepaßt werden.

8 **Nebengebäude und Garagen**
8.1 Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
8.2 **Nebengebäude** (ausgenommen Garagen und landwirtschaftliche Gebäude)
8.2.1 Geschözzahl: 1
8.2.2 Höchste Traufhöhe: 3 m
8.3 **Garagen**
8.3.1 Vorgeschriebene Dachform: Flachdach oder flachgeneigtes Satteldach als Gruppengebäude
8.3.2 Höchste Höhe in der Einfahrt (Außenmaß): 2,50 m.

9 **Einfriedigungen**
9.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen:
— Sokkel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung
— ~~Wahlzaun~~ ~~Wahlzaun~~ ~~Wahlzaun~~
— Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelisen mit Heckenhinterpflanzung
Verwendung von Stacheldraht ist zulässig.
9.2 — Höhe der Einfriedigungen höchstens 1 m — m.
9.3 — Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § — der Kreisbauordnung für den Landkreis vom —

9.4 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinfriedigungen weitergehende Einschränkungen als in 9.1 bis 3 vorgesehen verlangt werden.

*) Die Festsetzungen über Dachneigung und Kniestöcke dienen gleichzeitig der Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse (2).

M 1:1000

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan

WOHNBAUFLÄCHEN

WS	WS	Kleinsiedlungsgebiete § 2 BauNVO
WR	WR	Reine Wohngebiete § 3 BauNVO
WA	WA	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

MISCHTE BAUFLÄCHEN

MD	MD	Dorfgebiete § 5 BauNVO
MI	MI	Mischgebiete § 6 BauNVO
MK	MK	Kerngebiete § 7 BauNVO

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

GE	GE	Gewerbegebiete § 8 BauNVO
GI	GI	Industriegebiete § 9 BauNVO

SONDERBAUFLÄCHEN

SW	SW	Wochenendhausgebiete § 10 BauNVO
SO	SO	Sondergebiete, z. B. Hochschul-, Klinik-, Kur-, Hafen- oder Ladengebiete § 11 BauNVO

GEBÄUDETYPEN

(Dachform, Firstrichtung, Geschößzahl)

	1 Vollgeschoß Flachdach 0° - 5° Neigung
	1 Vollgeschoß, zuzüglich anrechenbares ausgebauter Unter- geschoß nach § 2 Abs. 4 Nr. 2 LBO Flachdach 0° - 5° Neigung
	1 Vollgeschoß flachgeneigtes Satteldach
A	8° - 12° Neigung *
B	13° - 18° Neigung *
C	19° - 24° Neigung
D	25° - 30° Neigung 25° - 40°
	1 Vollgeschoß zuzüglich anrechenbares aus- gebautes Unter- geschoß nach § 2 Abs. 4 Nr. 2 LBO flachgeneigtes Satteldach
A	8° - 12° Neigung *
B	13° - 18° Neigung *
C	19° - 24° Neigung
D	25° - 30° Neigung
	1 Vollgeschoß zuzüglich anrechenbares aus- gebautes Dach- geschoß nach § 2 Abs. 4 Nr. 1 LBO Steildach mindestens 48° Neigung
	1 Vollgeschoß zuzüglich je ein anrechenbares aus- gebautes Dach- und Unter- geschoß nach § 2 Abs. 4 Nr. 1 und 2 LBO Steildach mindestens 48° Neigung

HINWEIS

Diese Zeichen gelten bei höheren Geschößzahlen entsprechend. Es ändert sich jeweils nur die römische Ziffer im Kreis, welche immer die Gesamtzahl der Vollgeschosse (Vollgeschosse + anrechenbare Dach- und Unter-
geschoße) festsetzt.

* Sofern im Symbol für das Haus die Buchstaben A + B gleichzeitig eingetragen sind, sind Dach-
neigungen von 8° - 18° zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BBauG sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

röm. Ziffer, z. B. III	Zahl der Vollgeschosse (Z)	als Höchstgrenze
röm. Ziffer in einem Kreis, z. B. III		zwingend
Dezimalzahl, z. B. 0,4	Grundflächenzahl	
oder GRZ mit Dezimalzahl, z. B. GRZ 0,4		
Dezimalzahl im Kreis, z. B. 0,7	Geschoßflächenzahl	
oder GFZ mit Dezimalzahl, z. B. GFZ 0,7		
Dezimalzahl im Rechteck, z. B. 3,0	Baumassenzahl	
oder BMZ mit Dezimalzahl, z. B. BMZ 3,0		

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

	Offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	Geschlossene Bauweise
	Baulinie Baugrenze
	Bebauungstiefe

BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. f BBauG)

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

	Verwaltungs- gebäude		Kirche
	Schule		Hallenbad
	Krankenhaus		Kindertagesstätte Kindergarten
	Theater		Schutzraum
	Jugendheim Jugendherberge		Feuerwehr
	Post		

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

	Straßenverkehrsflächen
	Unterscheidung zwischen Fahrbahn- und Gehwegflächen
	Öffentliche Parkflächen

OFFENLEGUNGSBAUFLÄCHEN

	bestehende Festsetzung		geplante Festsetzung		aufzuhebende Festsetzung	Mit Anschluß (i fahrt) der Grun- stücke an die V kehrfläche
	bestehende Festsetzung		geplante Festsetzung		aufzuhebende Festsetzung	Ohne Anschluß fahrt) der Grun- stücke an die V kehrfläche
	bestehende Festsetzung		geplante Festsetzung		aufzuhebende Festsetzung	Zufahrtsverbot

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN (§ 9 Abs. 1 Nrn. 5 und 7 BBauG)

	Elektrizitätswerk		Fernheizwerk
	Gaswerk		Wasserwerk
	Wasserbehälter		Umspannwerk
	Umformerstation		Brunnen
	Pumpwerk		Kläranlage
	Müllbeseitigungs- anlage		

FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGENSANLAGEN UND LEITUNGEN

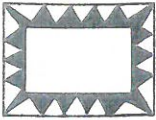
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

	Grünflächen		
	Parkanlage		Dauerkleingärten
	Zeitplatz		Sportplatz
	Badeplatz		Spielplatz
	Friedhof		

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)



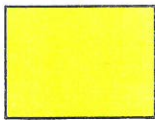
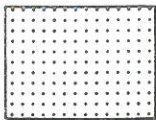
Flächen für Aufschüttungen



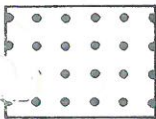
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

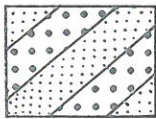
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)



Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für die Forstwirtschaft



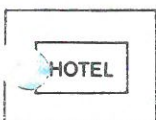
Flächen für Land- oder Forstwirtschaft

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Flächen für Stellplätze oder Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e und Nr. 12 BBauG)

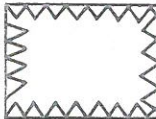
St Stellplätze GSt Gemeinschaftsstellplätze
Ga Garagen GGa Gemeinschaftsgaragen



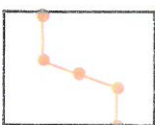
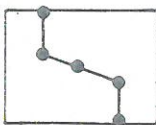
Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe h BBauG)



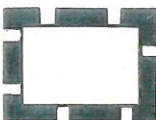
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



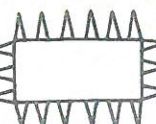
Von der Bebauung freizuhaltpende Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

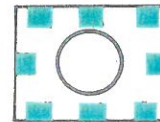
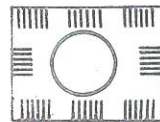


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)



Von der Bebauung freizuhaltpende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG)

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHM



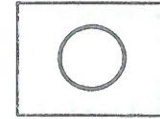
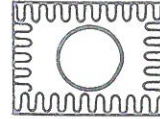
Umgrenzung der Flächen, dem Natur- oder Landschaftschutz unterliegen (§ 9 Abs. 4 BBauG)



Naturschutzgebiet



Dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen



Umgrenzung der Flächen wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG)



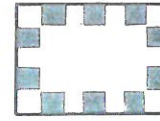
Wasserschutzgebiet



Quellenschutzgebiet



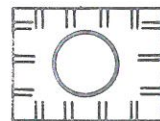
Überschwemmungsgebiet



Umgrenzung der Flächen, deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bei denen besondere bau Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgel oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 3 BBauG)



Flächen für Bahnanlagen (§ 9 Abs. 4 BBauG)



Umgrenzung der Flächen den Luftverkehr (§ 9 Abs. 4 BBauG)



Flughafen



Segelfluggelände



Landeplatz

Erläuterungen zu Bebauungsplanänderungen