

## S a t z u n g

### der Stadt Oberkirch, Ortenaukreis, über die teilweise Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Hintere Allmend II, im Ortsteil Oberkirch-Ödsbach

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG. - vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) und der §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat der Stadt Oberkirch am 6. Okt. 1976 die teilweise Änderung und Ergänzung des am 28. Juni 1972 genehmigten Bebauungsplanes "Hintere Allmend II" als Satzung beschlossen

#### § 1

##### Gegenstand der Änderung und Ergänzung

Gegenstand der teilweisen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Hintere Allmend II" sind

1. Bebauungsplan vom 1.4.1972
2. Begründung vom 10.11.1971

#### § 2

##### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Bebauungsplan vom 1.4.1972.

#### § 3

##### Bestandteile des Bebauungsplanes

Der geänderte und ergänzte Bebauungsplan "Hintere Allmend II" besteht nunmehr aus:

1. Bebauungsplan vom 1.4.1972, und Deckblatt hierzu vom 1.10.1975
2. Bebauungsvorschriften vom 20.3.1972

Beigefügt sind:

1. Begründung vom 10.11.1971 und Begründung für den geänderten Teil vom 7.10.1976
2. Bebauungsplan vom 1.4.1972 und Deckblatt hierzu vom 1.10.1975

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

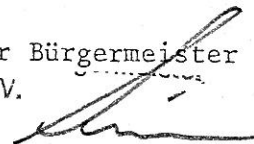
§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für das Gebiet des geänderten Teiles die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 1.4.1972 außer Kraft.

Oberkirch, den 7. Okt. 1976

Der Bürgermeister  
i. V.



(Seiler)

1. Beigeordneter

(Braun)

Gemeinde : Ödsbach  
Landkreis : Offenburg

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Hintere Allmend II"

### A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I. S. 1237) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I. S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (Ges. Bl. S. 208).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

### B. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### I. Art der baulichen Nutzung (1 Abs. 2, 3, 4, 5 BauNVO)

##### § 1 - Baugebiet -

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG) gliedert sich in:

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

##### § 2 - Versorgungsanlagen -

Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21 a einschl. BauNVO)

§ 3 - Allgemeines -

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 4 - Zulässiges Maß der baulichen Nutzung -

Als Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§§ 22 und 23 BauNVO)

§ 5 - Bauweise - (§ 22 BauNVO)

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgelegt.

2. Fenster-, Grenz- und Gebäudeabstände

Soweit in dem Bebauungsplan zeichnerisch nichts anderes festgelegt wurde, gelten für die Grenz-, Gebäude- und Fensterabstände die Bestimmungen der Landesbauordnung.

§ 6 - Überbaubare Grundstücksflächen - (§ 23 BauNVO)

1. Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden: Balkone, Vordächer bis 1,50 m. Im übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig:

Gesimsen, Dachvorsprünge, Fallrohren, Pfeiler, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis 0,50 m.

2. Gebäude als Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

#### IV. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind zulässig:

1. Im Hauptgebäude
2. An oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude, auch auf der nicht überbaubaren Fläche.
3. An den dafür ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplanes.

#### V. Stellung der Gebäude

Für die Stellung, Firstrichtung und Dachneigung der Gebäude gelten die Eintragungen im Gestaltungsplan.

#### VI. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1, Ziff. 1 d. BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude kann wegen der dort unterschiedlichen Geländegestaltung und der zulässigen Baumöglichkeiten innerhalb der Baugrenze nicht festgelegt werden.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist aber so zu wählen, daß die Entsorgung gesichert ist. Als Anhalt soll dienen, daß der Teil der Erdgeschoßfußbodenhöhe, der dem gewachsenen Gelände am nächsten liegt, max. 20 - 40 cm über dem gewachsenen Gelände zu liegen kommt.

#### C. Bauordnungrechtliche Festsetzung (§ 11 Abs. 1 LBO)

##### I. Wohngebäude

1. Dachform : Satteldächer
2. Dachneigung : Satteldächer 26 bis 30°  
40 bis 50°
3. Dachdeckung : Landschaftsgebundene Farben  
(dunkles oder engobiertes Material)
4. Dachaufbauten : nicht zulässig.
5. Einhöftige Dachformen sind in den beiden oberen Hauszellen zugelassen, ebenso am Südrand des Baugebietes.

##### II. Garagen und Gebäude als Nebenanlagen

Flachdach der Garagen sind in Verbindung mit dem Hauptgebäude herzustellen.

Zusammenhängende oder Reihengaragen sind einheitlich zu gestalten.

### III. Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind straßenweise einheitlich auszuführen. Die Gesamthöhe darf 0,80 m über Bürgersteig nicht überschreiten.

Zulässig sind : Sockel bis 0,30 m und Lattenzaun.  
Sockel bis 0,30 m und Heckenpflanzung.  
Die Höhe der Hecken darf 0,80 m nicht überschreiten.

Als Einfriedigungen an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur offene in Form von Latten- oder Maschendrahtzäunen bis max. 0,80 m zulässig. Die seitliche Einfriedigung muß der Einfriedigung entlang der Straße angepaßt werden.

### IV. Grundstücksgestaltung

1. Auffüllungen und Abgrabungen sind zulässig, müssen jedoch den angrenzenden Grundstücken angepaßt sein. Die Darstellung des vor Baubeginn vorhandenen Geländes und des vorgesehenen zukünftigen Geländes ist in der Bauvorlage darzustellen.
2. Vorgärten sind als Ziengärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf den Baugrundstücken Nr. 47 - 49 (die im vorhandenen Gehölzstreifen liegen) muß der Baubestand um die geplanten Häuser weitgehend erhalten bleiben.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

### V. Entwässerung

Haus- und Regenabwässer sind in die Ortskanalisation nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Gemeinde einzuleiten.

### VI. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist sichergestellt. Für den Anschluß gelten die Bedingungen des Lieferwerks. Eine Verkabelung ist anzustreben.

VII. Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung gelten die satzungsmäßigen Bedingungen der Gemeinde.

VIII. Antennen für Rundfunk und Fernsehen

Im Baugelände sind nur Gemeinschaftsantennen zugelassen, (je Haus eine Antenne).

Aufgestellt :

Sulz/N., den 20. März 1972

BADEN-WÜRTTEMBERGISCHE BAUGESELLSCHAFT  
FÜR STADT- UND GEMEINDEENTWICKLUNG MBH  
STUTTGART (INGENIEURBÜRO) SULZ/NECKAR

*A. W. M. C. Kolmann*

Anerkannt :

- 1. April 1972

Ödsbach, den .....

Der Bürgermeister .....

*Stimm*



B e g r ü n d u n g  
=====

zur Änderung des Bebauungsplanes "Hintere Allmend II"

I. Allgemeines

Gegenstand der Änderung sind

1. die Stellplätze für Kraftfahrzeuge entlang der Straße B (Sportplatzstraße). Aufgrund der topografischen Verhältnisse wurden die zunächst östlich angeordneten Stellplätze auf die Westseite der Straße B verlegt.
2. die Gebäude entlang der Straße B auf den Grundstücken Lgb.-Nr. 583, 585, 587 + 589. Mit Rücksicht auf die forstlichen Belange (Abstand zum Gemeindeforest) wird auf die Bebauung dieser 4 Bauplätze verzichtet.
3. die überbaubaren Grundstücksflächen. Sie wurden teilweise geringfügig geändert.
4. die Fußwege. Bis auf einen sollen sämtliche Wohn- und Fußwege entfallen, da sie auf Grund der topografischen Verhältnisse wirtschaftlich nicht vertretbar sind.
5. den Kinderspielplatz auf den Grundstücken Lgb.-Nr. 274 + 581. Da unmittelbar östlich an das Baugebiet anschließend ein großer Waldspielplatz vorhanden ist, soll auf den geplanten Kinderspielplatz verzichtet werden.

II. Wohneinheiten

Früher	56 1-Familienwohnhäuser	=	56 WE
Nach der Änderung	52 1-Familienwohnhäuser	=	52 WE

III. Wohndichte

Früher	rd. 49 EW/ha
Nach der Änderung	rd. 46 EW/ha


Oberkirch, den 7. Okt. 1976

Stadtbauamt

  
(Bosch)

Der Bürgermeister  
i. V.

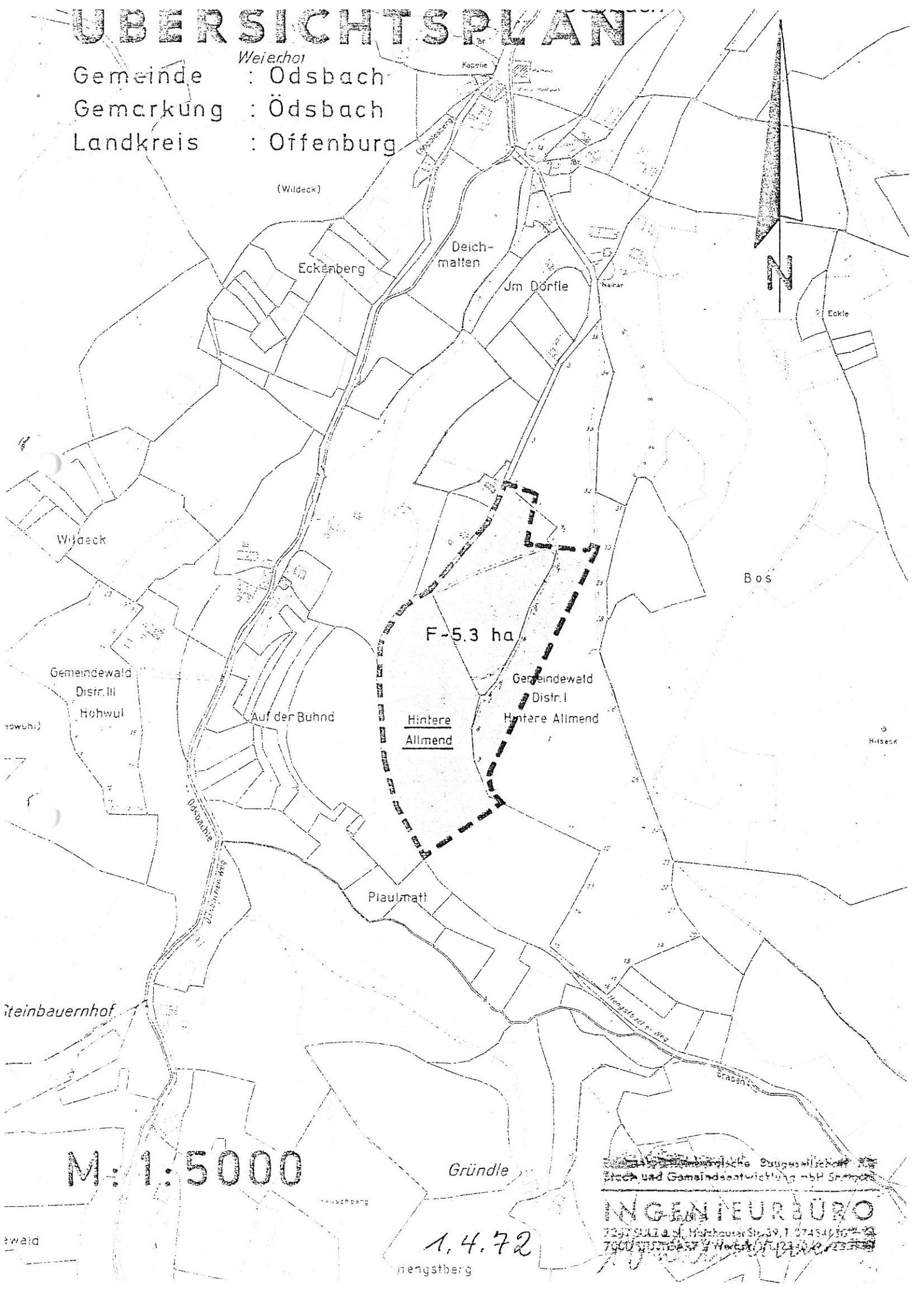
(Braun)

  
(Seiler)



# ÜBERSICHTSPLAN

Weierhof  
Gemeinde : Ödsbach  
Gemarkung : Ödsbach  
Landkreis : Offenburg



M. 1:5000

1.4.72

Landesamt für Landwirtschaft, Tierzucht und Gemeindeförderung mbH Schmalkalden

INGENIEURBÜRO

72475 AIA, D. Hengstberg Str. 39, I. 07454 Schmalkalden  
7500 Schmalkalden, D. Hengstberg Str. 39, I. 07454 Schmalkalden