

Fertigung: 1  
Anlage: 3  
Blatt: 1-22

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Hutmatt" der Stadt Oberkirch, OT Haslach  
(Ortenaukreis)

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung  
über den Bebauungsplan für das Gebiet "Hutmatt" 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 "Zeichne-  
rischen Teil" des Planes.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
gliedert sich in folgende Gebiete:

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEb) nach § 8 BauNVO  
Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

##### § 2

###### Ausnahmen

- 1.1 Zum Schutz des im angrenzenden Dorfgebiet zulässigen  
Wohnens wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO das Gewerbe-  
gebiet wie folgt eingeschränkt:

Nicht zulässig sind im eingeschränkten Gewerbegebiet  
im Bereich mit der Bezeichnung "GEb"  
Anlagen nach lfd. Nr. 1 - 196  
(Abstandsklassen I - VII)  
der beigefügten Abstandsliste und jeweils Anlagen mit  
ähnlichem Emissionsgrad. Ausnahmsweise können gemäß  
§ 31 Abs. 1 BauGB in dem vorgenannten Bereich Anlagen  
der Abstandsklasse VII (entsprechend lfd. Nr. 179 -  
196) der Abstandsliste zugelassen werden, wenn im  
Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall durch vorzule-  
gende genaue Antragsunterlagen (insbesondere Gutach-  
ten) schlüssig und nachprüfbar dargestellt werden  
kann, daß durch die Anlage schädliche Umwelteinwir-  
kungen im Einwirkungsbereich sicher ausgeschlossen  
sind.

...

1.2 Nutzungseinschränkung nach § 1 Abs. 9 BauNVO für das eingeschränkte Gewerbegebiet - "GEb"

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die auf nichtzentrenrelevante Sortimente (schmales Warenangebot) mit großem Flächenbedarf ausgerichtet sind (wie z. B. Garten- und Baustoffmärkte, Büromöbelhandel oder Camping-Artikel) oder die in Verbindung mit ihren handwerklichen Dienstleistungen (Hauptnutzung) auch ein beschränktes, darauf bezogenes Warenangebot führen können. Die Verkaufsfläche darf bei beiden Nutzungstypen max. 1.200 m<sup>2</sup> betragen.

1.3 Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet - "GEb" - ausgewiesenen Fläche sind Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Spielotheken, Spielcenter und Diskotheken nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

2.1 Zum Schutz des im angrenzenden Dorfgebiet zulässigen Wohnens wird gemäß § 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO das Gewerbegebiet wie folgt eingeschränkt:

Nicht zulässig sind im Gewerbegebiet

im Bereich mit der Bezeichnung "GE"

Anlagen nach lfd. Nr. 1 - 148

(Abstandsklassen I - V)

der beigefügten Abstandsliste und jeweils Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in dem vorgenannten Bereich Anlagen des jeweils nächsthöheren Abstandes (Abstandsklasse V, entsprechende lfd. Nr. 83 - 148) der Abstandsliste zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall durch vorzulegende genaue Antragsunterlagen (insbesondere Gutachten) schlüssig und nachprüfbar dargestellt werden kann, daß durch die Anlage schädliche Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich sicher ausgeschlossen sind.

2.2 Nutzungseinschränkung nach § 1 Abs. 9 BauNVO für das Gewerbegebiet "GE"

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die auf nichtzentrenrelevante Sortimente (schmales Warenangebot) mit großem Flächenbedarf ausgerichtet sind (wie z. B. Garten- und Baustoffmärkte, Büromöbelhandel oder Camping-Artikel) oder die in Verbindung mit ihren handwerklichen Dienstleistungen (Hauptnutzung) auch ein beschränktes, darauf bezogenes Warenangebot führen können.

Die Verkaufsfläche darf bei beiden Nutzungstypen max. 1.200 m<sup>2</sup> betragen.

- 2.3 Innerhalb der als Gewerbegebiet - "GE" - ausgewiesenen Fläche sind Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Spielotheken, Spielcenter und Diskotheken nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.
- 3.0 Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEb) und Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 aufgeführten Anlagen grundsätzlich 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 Grundstücksflächen 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
2. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

#### § 5

##### Bauweise

1. Innerhalb der als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Fläche wird die besondere Bauweise (b) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wobei Gebäudelängen bis zu 100 m zulässig sind und eine Anbaumöglichkeit an der Grundstücksgrenze zwischen den beiden gewerblichen Grundstücken möglich ist.
2. Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEb) ausgewiesenen Fläche wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO 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 entsprechend den Festsetzungen im Grünordnungsplan anzulegen und zu unterhalten.
2. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

#### § 9

##### Abstandsvorschriften

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

#### IV. Baugestaltung

##### § 9

###### Sockelhöhe

Die Sockelhöhe der Wohn- und Bürogebäude 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.

##### § 10

###### Gebäudehöhe

1. Die max. zulässige Wandhöhe der Gewerbebauten, gemessen ab OK Straße in der Mitte des Grundstückes bis Schnittpunkt Außenwand mit UK Dachsparren, darf betragen

im Bereich der Nutzungszone 1	10,00 m
im Bereich der Nutzungszone 2	8,00 m

2. Die max. zulässige Wandhöhe der Büro- und Wohngebäude, gemessen ab OK Erdgeschoß Fußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit UK Dachsparren, darf betragen

im Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 6,50 m.

3. 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 Einbehaltung 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.

## § 12

### Dachgestaltung

1. Die Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
2. Für Wohn- und Bürogebäude sind nur Sattel- oder Pultdächer zulässig.  
Als Dacheindeckung sind nur rot oder rotbraune Tonziegel oder diesem entsprechenden Material zulässig.  
Nicht zulässig sind Dacheindeckungen mit Blech oder naturfarbenen Wellzementplatten.
3. Für Gewerbebauten sind Sheddächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig.  
Metallisch blanke und auffallend helle Dachflächen sind im Hinblick auf die Ortsbildgestaltung unzulässig.

## § 13

### Dachgauben

1. Dachgauben sind bei Wohn- und Bürogebäuden zulässig bei einer Dachneigung von mind. 40°.
2. Dachgauben sind bei Wohn- und Bürogebäuden 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.  
Ausnahmsweise sind offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m entlang öffentl. Verkehrsflächen zulässig, wenn einheimische Sträucher vor- oder hinterpflanzt werden.  
Die Vorschriften zu den Sichtdreiecken sind einzuhalten.

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 entsprechend den Festsetzungen im Grünordnungsplan einzugrünen. Bepflanzungen sind mit einheimischen Arten durchzuführen.

#### § 16

##### Versorgungsleitungen und Antennen

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

#### VI. Besondere Festsetzungen

#### § 17

##### Pflanzgebot

Siehe Festsetzungen im Grünordnungsplan.

#### § 18

##### Leitungsrecht

Die mit 1r bezeichneten und im Zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen im Bereich des Flst.-Nr. 782 sind mit einem Leitungsrecht (Kanalisation) zu belasten.

§ 19

**Sichtdreiecke/ Sichtflächen**

1. Sichtdreiecke - S 1

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder - S 1 - zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Bäume, Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

2. Von Bebauung freizuhaltenden Flächen - S 2

Die im Plan eingetragenen und mit S 2 bezeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

§ 20

**Zufahrtsverbot**

Entlang der Landesstraße L 88 wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

Eine Zufahrt von der Landesstraße zu den angrenzenden Grundstücken des eingeschränkten Gewerbegebietes ist nicht zulässig.

§ 21

1.0 Bestimmungen des Wasserwirtschaftsamtes Offenburg

1.1 Abwasser

Das Oberflächenwasser der gewerblich genutzten Grundstücke darf nur über einen Sicherheitsschacht in die öffentliche Kanalisation oder den Vorfluter eingeleitet werden. Größe und Konstruktion der Sicherheitsschächte sind mit dem Stadtbauamt -Tiefbauabteilung- abzusprechen.

Die Pläne sind im Rahmen der Grundstücksentwässerungsanträge mitvorzulegen.



## 1.2 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

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 WBA Offenburg ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Rechtsgrundlagen:

§§ 19a, 19f, 19g WHG, § 25 WG VLwF, VVLwF

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Rechtsgrundlage:

TVLwF (Technische Bestimmungen zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten)

Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, daß nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- und Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der BauvorlageVO vom 02. April 1984 mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglicht.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, 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 Erdaushubdeponie zu verbringen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) 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 LAfG

### 1.3 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991 ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### Allgemeine Bestimmungen

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.  
Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
2. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
3. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.  
Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
4. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garagezufahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
7. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
8. Bei der Ansiedlung von Industrie- oder Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer Emissionen geeignet sind, Bodenbelastungen hervorzurufen, ist im Rahmen der Genehmigung des jeweiligen Einzelbauvorhabens eine gesonderte Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg erforderlich.

#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
2. Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenthöhung auf nicht in Anspruch genommene Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
3. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
4. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

1.5 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 Wasserwirtschaftsamt zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

2.0 Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.0 Hinweis des Überlandwerk Achern

3.1 Bei Anpflanzung von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, bitten wir zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1,0 m Tiefe anzubringen.

3.2 Bauanträge für Neubauten, die im Leitungsbereich errichtet werden, sind dem Überlandwerk zur Abstandsprüfung vorzulegen.

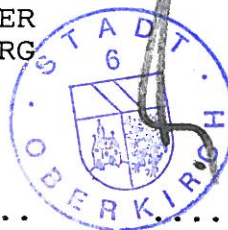
Freiburg, den 12.06.1992  
10.11.1992

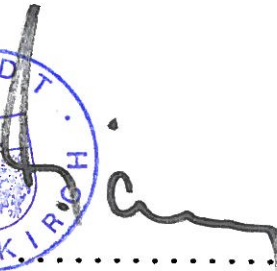

Oberkirch, den ..... 2. Feb. 1993

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER  
GÜNTERSTALSTR. 32 7800 FREIBURG

  
.....

Planer



  
.....   
Bürgermeister