

Fertigung: .....<sup>1</sup>.....  
Anlage: .....<sup>3</sup>.....  
Blatt: .....<sup>1-10</sup>.....

## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Josef-Geldreich-Straße" – 1. Änd.

der Stadt Oberkirch (Ortenaukreis)

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

---

**Hinweis:** Änderung oder entfallende Festsetzung, die sich i.R.d. 1. Änderung ergeben, werden zur besseren Übersicht **fett** gedruckt und mit \* gekennzeichnet.

---

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Mischgebiet (Mi) nach § 6 BauNVO

1.1.1 Innerhalb der als Mischgebiet (Mi) ausgewiesenen Flächen sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 unzulässig.

#### 1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Der Grundstücksteil östlich des Rathauses und des Stadtbauamtes wurde als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "öffentliche Verwaltung" ausgewiesen.

\* **Das Flst.Nr. 517 wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Mediathek" ausgewiesen.**

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 \* Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird nur für die Nutzungszonen 1 - 6 durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

#### 2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

### 2.2.1 Wandhöhe

- \* Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude im Bereich der Nutzungszonen 1 - 6 gemessen ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante bis Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut darf betragen
  - im Mischgebiet (MI) - Nutzungszonen 2 und 3  
7,50 m
  - im Mischgebiet (MI) - Nutzungszone 4  
10,00 m
  - im Mischgebiet (MI) - Nutzungszone 1  
11,00 m
  - in der Gemeinbedarfsfläche - Nutzungszone 5  
10,00 m
- \* **in der Gemeinbedarfsfläche - Nutzungszone 6**  
**12,20 m**  
(zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält)

### 2.2.2 Firsthöhe

- Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude im Bereich der Nutzungszonen 1 - 5 gemessen ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante bis OK First darf betragen
- im Mischgebiet (MI) - Nutzungszonen 2 und 3  
11,50 m
  - im Mischgebiet (MI) - Nutzungszone 4  
13,50 m
  - im Mischgebiet (MI) - Nutzungszone 1  
15,00 m
  - in der Gemeinbedarfsfläche - Nutzungszone 5  
13,50 m
- (zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält)

### 2.3 Gebäudetiefe

Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der Nutzungszonen 1 - 4 wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinkelig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

### 3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 \* Im Bereich der Nutzungszonen 3, 4, 5 **und 6** wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

\* In **den Nutzungszonen 4 und 6** sind nur Einzelhäuser zulässig.

In der Nutzungszone 3 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- 3.2 Im Bereich der Nutzungszone 2 wird die "abweichende Bauweise 2" (a2) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Es sind Gebäude ohne seitlichen oder rückwärtigen Grenzabstand gemäß Bestand zulässig.

- 3.3 Im Bereich der Nutzungszone 1 wird die "abweichende Bauweise 1" (a1) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Es sind Baukörper mit einer Gesamtlänge bis max. 55 m zulässig.

### 4 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 4.1 Die Uferbereiche des Gewerbebach werden als öffentliche bzw. private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerschutz" ausgewiesen und sind gemäß der Festsetzung A. 8.2 zu gestalten.

### 5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Die Josef-Geldreich-Straße ist entsprechend dem Straßenplanungsentwurf als Teilbereich der innerstädtischen Umfahrung auszubauen.

- 5.2 \* **Bei dem Bereich zwischen der Mediathek und dem Mischgebiet handelt es sich um eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, die dem Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkfläche) dient.**

**Beim Ausbau des öffentlichen Parkplatzes sind ökologische Gesichtspunkte wie Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsarten und Begrünung in Form von Baumpflanzungen zu berücksichtigen.**

### 6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 6.1 Der Gewerbebach, ein Gewässer II. Ordnung, ist als Wasserfläche ausgewiesen.

## **7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

### **7.1 Sichtflächen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder der zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichthinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), 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 nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

## **8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Im Bereich der privaten und öffentlichen Grünfläche "Gewässerschutz" sind standortgerechte einheimische Ufergehölze als Ergänzungspflanzung zum Bestand anzupflanzen.

8.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

8.3 Auf den neu überplanten Flst.Nrn. 531 und 531/1 ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstück mind. ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

## **9 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9.1 Die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Gehölze sind zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

## **10 Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

10.1 Im Bereich der Nutzungszonen 1 - 5 ist sowohl bei paralleler als auch bei rechteckiger Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 1,00 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

10.2 Im Bereich des Gasthauses "Pfauen" sind Flächen für Stellplätze ausgewiesen.

10.3 Auf Flst.Nr. 531 sind Flächen für Stellplätze und zur Errichtung von Carports ausgewiesen.

## **11 Festsetzungen von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 11.1 In den im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichneten Bereichen sind nach Aussagen der Schalltechnischen Berechnungen des Ing.-Büros Beller Consult GmbH, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind, an den jeweils gekennzeichneten Gebäudeseiten dem Grunde nach passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Art und Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen richten sich nach den Vorschriften der 24. BImSchV.

## **12 Festsetzungen für Versorgungsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 12.1 Südlich der öffentlichen Grünfläche an der Josef-Geldreich-Straße wird eine Fläche für Versorgungsanlagen zur Verlegung der vorhandenen Gasstation ausgewiesen.

## **13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 13.1 Zwischen Josef-Geldreich-Straße und Gewerbebach ist im Bereich des Gasthauses "Pfauen" weiterführend in östliche Richtung ein Leitungsrecht "lr 1" zugunsten der Stadtwerke Oberkirch (Kanal und Stromkabel) ausgewiesen.
- 13.2 Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze ist nördlich der Bahnlinie bis zum Gewerbebach ein Leitungsrecht "lr 2" zugunsten der Stadtwerke Oberkirch (Stromkabel) ausgewiesen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Dachgestaltung für den Bereich der Nutzungszonen 1 - 6

- 1.1 \* Es sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Im Bereich den Nutzungszonen 5 **und** 6 sind auch Flachdächer zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- 1.3 Garagen mit Flachdach sind unzulässig. Die Dachneigung bei Garagen muss mind. 18° betragen. Carports mit Flachdach sind zulässig.
- 1.4 Bei Wohngebäuden sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Dachsteine in rot bis rotbraunen Farbtönen zulässig.
- 1.5 Bei Garagen sollte die Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entsprechen.
- 1.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, insbesondere Dachgauben und ähnliche Aufbauten sind zulässig, wenn durch sie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
- 1.7 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreieckgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.  
Die Mindestdachneigung für Schleppgauben beträgt 15°; der Dachansatz muss mind. 0,50m, unter dem Hauptfirst liegen.  
Giebelständige- und Dreieckgauben müssen mind. dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 1.8 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.
- 1.9 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,40 m am Ortgang herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 , sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 2 Stellplatzverpflichtung

2.1 Im Planungsgebiet sind in Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO erforderlich bei Wohnungen

bis 60 m <sup>2</sup>	1,0 Stellplätze / Garage
bis 90 m <sup>2</sup>	1,5 Stellplätze / Garagen
über 90 m <sup>2</sup>	2,0 Stellplätze / Garagen

2.2 Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### **1 Hinweise des RP Freiburg – Ref. Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege**

- 1.1 Bei dem zum Abbruch vorgesehenen Gebäude Josef-Geldreich-Str. 10 handelt es sich um eine ehemalige Mühle in Massivbauweise. Der Baukörper der ehem. Mühle geht wohl in das 17. Jh. zurück und gehört damit zu den ältesten erhaltenen Häusern in Oberkirch.

Mit Schreiben vom 19.06.2000 wurde seitens des Regierungspräsidiums Freiburg - Höhere Denkmalschutzbehörde - die Zustimmung zum Abbruch des Gebäudes erteilt, unter der Voraussetzung, dass die vorgesehene Straßenplanung realisiert wird.

- 1.2 Sofern Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist gemäß § 20 DSchG das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

### **2 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

#### **2.1 Wasserbau**

Bauen an Gewässern / Gewässer II. Ordnung

Westlich des Gewerbsbaches ist ein Streifen, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers von mindestens 5,00 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hierzu gehören auch Anlagen, wie z.B. Garagen, Gartenhütten, feste Zäune usw.

Der innerhalb des Gewässerschutzstreifens vorhandene Fußweg ist zulässig.

#### **2.2 Grundwasserschutz**

Um genaue Angaben bzgl. der tatsächlichen Grundwasserverhältnisse zu erhalten, wurden regelmäßige Messungen beim vorhandenen Tiefbrunnen Tiefgarage Marktplatz herangezogen.

Die Messungen bei der Messstelle Tiefbrunnen haben während der letzten 5 Jahre einen höchsten Grundwasserstand mit 2,46 unter OK Gelände und einen niedrigsten Grundwasserstand mit 3,01 unter OK Gelände ergeben. Der mittlere Grundwasserstand beträgt in diesem Bereich ca. 2,77 m unter OK Gelände.



Soweit bauliche Anlagen unter dem jeweils bekannten mittleren Grundwasserstand eintauchen, liegt eine Gewässerbenutzung vor, für die zuvor ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist.

Bauliche Anlagen unterhalb des jeweils höchsten bekannten Grundwasserstandes sind auftriebssicher auszuführen. Dies gilt insbesondere für unterirdische Tankanlagen.

Bauliche Anlagen unterhalb des jeweils mittleren bekannten Grundwasserstandes sind in einer wasserdichten Kellerausführung mit Auftriebssicherung auszuführen.

## 2.3 Altlasten

### 2.3.1 Im Bereich des Planungsgebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand zwei Altstandorte bekannt:

#### Altstandort "Bloch Eisenbahnstraße", Flst.Nr. 552

Der Altstandort wurde auf Grundlage der Erhebungsunterlagen bei einer Vorklassifizierung am 24. September 1996 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau "BN 0" hinsichtlich des Wirkungspfades "Boden-Grundwasser" in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft.

#### Altstandort "Militärische Tankstelle und Öllager"

Der Altstandort wurde am 08. November 1996 im Rahmen einer Altlastenbewertungskommissionssitzung beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau "BN 4" (nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen) hinsichtlich des Wirkungspfades "Boden-Grundwasser" in B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft.

Die Einstufung beider Altstandorte in "Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Flächen kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ist über das weitere Verfahren jedoch erneut zu entscheiden.

### 2.3.2 Bei baulichen Änderungen wird aus fachtechnischer Sicht folgendes stufenweises Vorgehen für jeden der o.g. Altstandorte empfohlen:

- Durchführung einer historischen Erkundung – nur Altstandort „Bloch“.
- Erkundung der nutzungsbedingten Verdachtsbereich durch repräsentative Beprobungen mittels Ramkernsondierungen.
- Labortechnische Untersuchung der entnommenen Bodenproben auf im Einzelfall noch festzulegende altlastenrelevante Parameter im Feststoff und/oder im Eluat.
- In Abhängigkeit der Ergebnisse dieser Untersuchung ist über den weiteren Handlungsbedarf zu entscheiden.

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

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

### 3 Hinweis der DB Netz, Deutsche Bahn Gruppe

- 3.1 Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

Freiburg, den 14.06.2010 LIF-ba

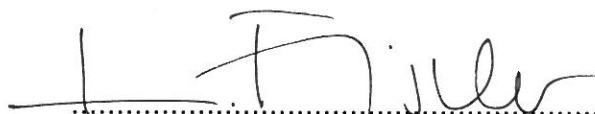
Oberkirch, den **09. Nov. 2010** .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de

Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de



Planer

 180Sch02.doc





Braun, Oberbürgermeister