



BÜRGERMEISTERAMT ORTENBERG

ORTENAUKREIS

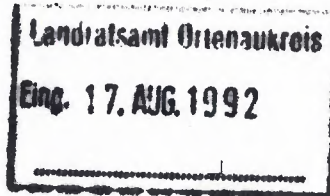
Bürgermeisteramt 7601 Ortenberg

Telefon 07 81 / 3 20 51

Landratsamt Ortenaukreis
Kreisbauamt -301-

Bankkonten:
Volksbank Offenburg
(BLZ 664 900 00) Konto 64 004 204
Bezirkssparkasse Offenburg
(BLZ 664 500 50) Konto 7 212
Postscheckkonto Karlsruhe
(BLZ 660 100 75) 377 06-753

7600 Offenburg

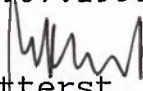


AZ:
7601 Ortenberg, den 11.08.92 k-vb

Erlaß einer Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet "Obere Matt" -

Der Gemeinderat der Gemeinde Ortenberg hat in öffentlicher Sitzung am 28.07.1992 zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Obere Matt" die o.g. Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. BauGB i.V. mit § 4 GemO als Satzung erlassen.

Zu Ihrer gef. Kenntnisnahme und Information übersenden wir Ihnen in der Anlage die Fertigung 3 dieser Satzung sowie einen Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 28.07.1992.


Litterst
Bürgermeister

Anlage

Vig. St 301. Ch. 28/8
J. 18/8
Prüfung Bgm. Litterst.
Satzung am 31.7.92 veröffentlicht.
Ch 28/8

S a t z u n g

über die

Veränderungssperre für das Gebiet

"Obere Matt"

Zur Sicherung des mit Aufstellungsbeschluß vom 28. Juli 1992 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens "Obere Matt" hat der Gemeinderat der Gemeinde Ortenberg in öffentlicher Sitzung am 28. Juli 1992 die nachfolgende Veränderungssperre nach den §§ 14 ff Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.

Aufgrund der §§ 14, 16, 17 und 18 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093, 1137) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 1991 (GBl. S. 860), hat der Gemeinderat der Gemeinde Ortenberg am 28. Juli 1992 folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung und Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Obere Matt" wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist begrenzt:

im Norden: nördliche Bebauung entlang der Gemeindestraße
"Wannengasse"

im Osten: Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im
Gewann "An der Halde"

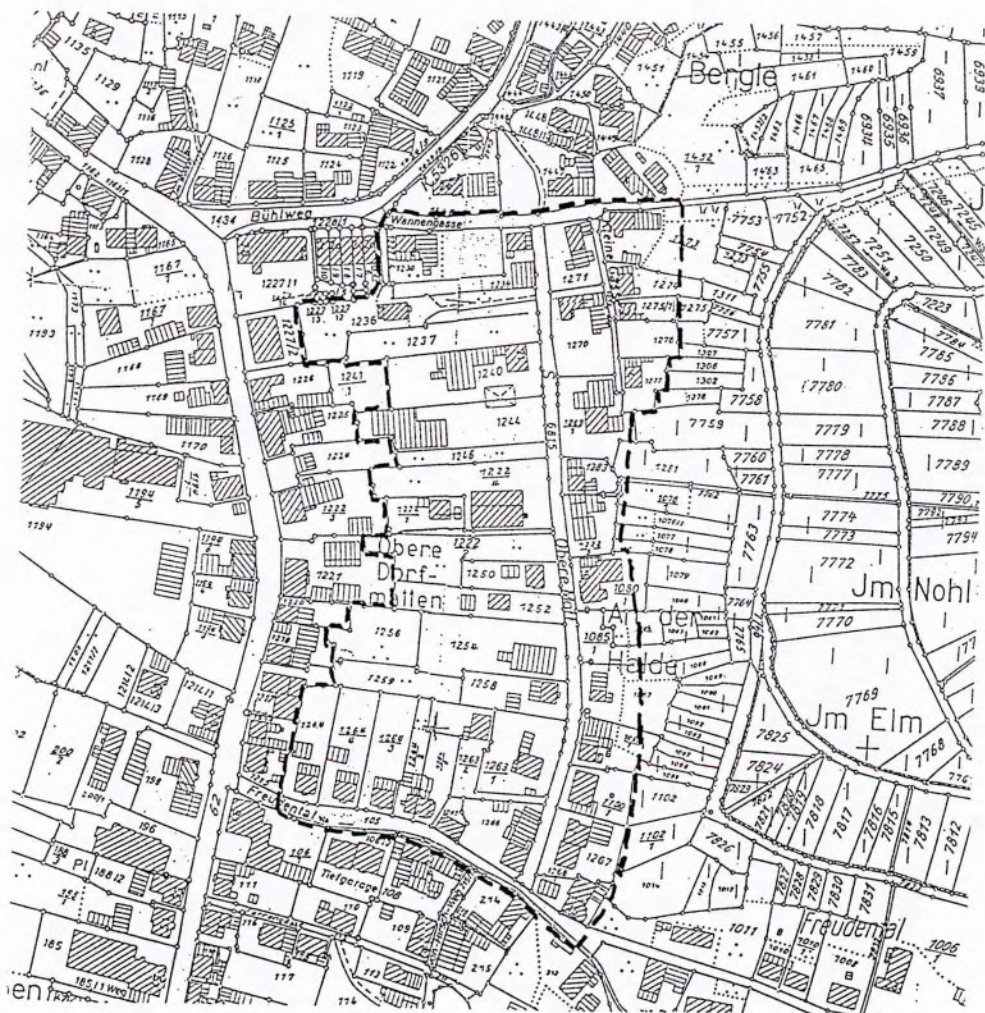
im Süden: südliche Bebauung entlang der Gemeindestraße "Freudental"

im Westen: östliche Bebauung entlang der "Hauptstraße" (Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hauptstraße II")

- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfaßt folgende Grundstücke:

105 (Teil), 1076/1 (Teil), 1076/2 (Teil), 1077 (Teil), 1078 (Teil), 1080/1 (Teil), 1084/1 (Teil), 1085/1, 1087 (Teil), 1099/1 (Teil), 1100/1, 1222/1, 1222/2, 1222/4, 1222/5, 1227/4, 1228 (Teil), 1230, 1234, 1236, 1237, 1240, 1244, 1246, 1250, 1252, 1254, 1256, 1258, 1259, 1263/1, 1263/2, 1264, 1264/2, 1264/3, 1264/4, 1264/8, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269/1, 1270, 1271, 1272, 1273/1 (Teil), 1274 (Teil), 1275/1, 1276, 1277, 1281, 1283, 6815, 7762 (Teil)

- (3) Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der Lageplan vom 22.07.1992 maßgebend.



Abgrenzung des Geltungsbereiches

Ortenberg, den 22. Juli 1992

§ 3

Inhalt und Rechtswirksamkeit der Veränderungssperre

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
 2. Erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- (3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4

Inkrafttreten

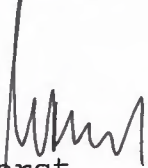
Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

§ 5

Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

Ortenberg, den 28. Juli 1992


Litterst
Bürgermeister



A U S Z U G

aus der Niederschrift über die
Verhandlung des Gemeinderates vom 28.07.1992
~~nicht~~öffentlich

§ 59

Erlaß einer Satzung über die Veränderungssperre für den Bebauungsplan "Obere Matt" gem. §§ 14, 16, 17, 18 BauGB -

Unter TOP 2 der heutigen Sitzung wurde durch den Aufstellungsbeschuß das Bebauungsplanverfahren "Obere Matt" eingeleitet. Damit bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes keine baulichen Anlagen errichtet werden können, die den städtebaulichen Zielen des o.g. Bebauungsplanes zuwiderlaufen würden, ist als planerisches Sicherungsinstrument eine Veränderungssperre nach den §§ 14 - 18 BauGB zu erlassen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem umgrenzten Gebiet des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses. Zugrunde gelegt ist das Plankonzept vom 22. Juli 1992. Nach § 14 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 der Satzung können unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zur Veränderungssperre zugelassen werden. Dies bedeutet, daß eine Bebauung von Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches grundsätzlich nicht unmöglich ist. Hierzu bedarf es jedoch dem Einvernehmen der Gemeinde.

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft und dauert zunächst 2 Jahre. Die Gemeinde kann diese Frist nochmals um ein Jahr unter bestimmten Voraussetzungen verlängern.

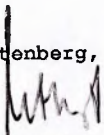
In den Beratungsunterlagen ging den Damen und Herren des Gemeinderates eine Kopie der Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes "Obere Matt" zu. Bürgermeister Litterst gab noch Erläuterungen zu der Satzung und beantragte, diese so zu beschließen. Die Satzung ist als Anlage zu diesem Protokoll beigelegt.

Einstimmiger Beschluß:

Die Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des künftigen Bebauungsplanes "Obere Matt" wird wie vorgelegt beschlossen.

Diesen Auszug beglaubigt mit den Anfügen, daß an der Verhandlung außer dem Vorsitzenden
sieben Mitglieder teilgenommen haben (Normalzahl zwölf)

Ortenberg, den 13.08.1992


Litterst

Bürgermeister





SATZUNG

der Gemeinde Ortenberg (Ortenaukreis) über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Matt" ("einfacher Bebauungsplan" gemäß § 30 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat von Ortenberg hat am 19. Juni 1995 den Bebauungsplan "Obere Matt" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl., 1991 I S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Juli 1993 (GBl. S. 533)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.12.1991 (BGBl. I S. 860)

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2 - Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Zeichnerischer Teil M. 1 : 500
2. Schriftliche Festsetzungen

Stand: 11.04.1995

vom 11.04.1995

← Fv 1/2

Beigefügt sind:

1. Begründung

vom 11.04.1995

2. Übersichtsplan

M. 1 : 5000


§ 3 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 - Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Ortenberg, den 19. Juni 1995



Litterst, Bürgermeister

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Obere Matt" der Gemeinde Ortenberg
(Ortenaukreis)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet, MI (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit über 450 m² Verkaufsfläche nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.1.2 In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO) und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die max. zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird wie folgt festgesetzt:

- Einzelhaus: max. 3 Wohnungen je Gebäude, jedoch
 - bei über 180 m² Gebäudegrundfläche sind 4 Wohnungen zulässig
 - bei über 240 m² Gebäudegrundfläche sind 6 Wohnungen zulässig
- Doppelhäuser: max. 2 Wohnungen je Gebäudehälfte

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Zeichnerischen Teil:

ED - offene Bauweise.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Für jede Wohneinheit sind min. 2 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen. ✓

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" gekennzeichneten Flächen werden als "Wohnstraßen" angelegt. Die Bereiche sind entsprechend zu gestalten.

6. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die als "Flächen für den Gemeinbedarf" ausgewiesenen Grundstücke sind entsprechend den Eintragungen im Plan zu nutzen. Bauvorhaben sind innerhalb der eingezeichneten Baugrenzen zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Teilflächen der im Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Privatgrundstücke werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß den Eintragungen im Plan zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Versorgungsträger belastet. Diese Flächen umfassen Bereiche die derzeit als Fahrbahn oder Gehwege genutzt werden.

8. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

Für die Bereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden bis zu einer Bautiefe von 10,0 m folgende Festsetzungen getroffen:

1. Die folgenden Festsetzungen unter Ziff. 1 betreffen Werbeanlagen und Automaten, soweit diese für einen Zeitraum von über 3 Wochen errichtet werden
- 1.1 Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Werkstoff und Farbe dem Charakter des Ortsbildes anpassen.

- 1.2 Zulässig sind Werbeanlagen
 - bis 60 cm Höhe, Länge bis max. 2/3 der Fassadenfront höchstens 6,00 m
 - am Erdgeschoß bis zur Unterkante der Brüstungen im 1. OG
 - 1.3 Werbeanlagen mit Lichtwirkungen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.
 - 1.4 An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen von mehr als 0,8 m² Größe müssen parallel zur Fassade und den Fassadenkanten angebracht werden.
 - 1.5 Historische sowie handwerklich und künstlerisch durchgebildete Ausleger und Blechschilder als Einzelausführung sind als weitere Werbeanlagen auch oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Derartige Werbeanlagen können als Ausnahme die festgesetzten Maße überschreiten.
 - 1.6 Nicht selbstleuchtende Schriften, die auf die Fassade aufgemalt oder als Relief in Stuck, Metall o.ä. angebracht sind, sind in ihrer farblichen Gestaltung der Fassade anzupassen. Derartige Werbeanlagen können als Ausnahme die festgesetzten Maße überschreiten.
 - 1.7 Automaten und Schaukästen sind in der Regel nur in Hauseingängen, Passagen und als Bestandteil von Schaufensteranlagen zulässig. Sie dürfen in den öffentlichen Verkehrsraum nicht hineinragen.
2. Genehmigungspflicht
- Für die Errichtung von Werbeanlagen und Automaten ist eine Genehmigung erforderlich (§ 73 Abs. 2 LBO).

C HINWEISE

1. Erschließung

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind dem Fernmeldeamt Offenburg, Dienststelle, Planungsstelle L, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen um die erforderlichen Maßnahmen zu koordinieren.

2. Sicherung von Bodenfunden

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt (LDA), Archäologische Denkmalpflege, 79098 Freiburg, unverzüglich

zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Auch ist das LDA hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3. Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, daß diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Bauliche Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

4. Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

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. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

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

Unterirdische Anlagen sind nur zulässig, wenn oberirdische Anlagen aus Sicherheitsgründen nicht möglich sind.

Rechtsgrundlage:

VAwS (Verordnung über Anlagen wassergefährdender Stoffe)

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- oder 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 in Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglicht.

Bei der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Grundstückes 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 Erdaushub- und Bauschuttdeponie 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.

Wasserversorgung

Die Gebäude werden über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt. Ausreichende Druckverhältnisse im Leitungsnetz sind sicherzustellen.

Abwasser

Das weitgehend bebaute Gebiet ist an die örtliche Kanalisation angeschlossen.

Altlasten und Erdarbeiten

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 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 der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bodenschutz

Bestimmungen für Erdarbeiten

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Danach ist nach § 4 Abs. 2 bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen

- a. 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.
- b. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- c. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- d. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. 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.
- e. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garagen-einfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- f. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- g. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

- a. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

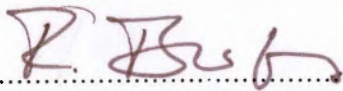
Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

- b. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- c. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässigen Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- d. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

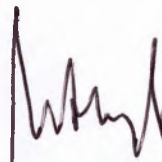
Freiburg, den 11.04.1995

Ortenberg, den 19. Juni 1995

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG



.....
Planer



.....
Litters, Bürgermeister



Zugehörig zur Satzung vom

19. Juni 95

Offenburg, den 07. JULI 1995

Landratsamt Ortenaukreis



hi



1. Juli

J. B. R. P.

BEGRÜNDUNG

§ 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan "Obere Matt" der Gemeinde Ortenberg (Ortenaukreis)

1. Grund der Planaufstellung

Die überplanten Flächen beidseitig der Ortsstraße Obere Matt sind größtenteils bereits bebaut. Lediglich westlich der Straße sind auf den teilweise sehr tiefen Grundstücken noch größere unbebaute Grundstücksflächen vorhanden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die vorhandene städtebauliche Struktur und damit auch die Durchmischung der Nutzungen erhalten und gesichert werden, ohne daß dabei zu eng gefaßte Vorschriften erlassen werden, die angesichts komplexer Baustrukturen und nicht immer vorhersehbarer Bauwünsche der besonderen Situation eines einzelnen Bauvorhabens nicht Rechnung tragen können.

Vielmehr möchte sich der Gemeinderat die Freiheit erhalten, über die jeweils anstehenden Bauanträge unter Berücksichtigung der spezifischen Situation und der Eigenart der Umgebung zu entscheiden.

Deshalb wird ein nichtqualifizierter Bebauungsplan (einfacher Bebauungsplan) nach § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt, der lediglich weitgefaßte Rahmenbedingungen vorgibt, aber nicht im Detail die Baugestaltung vorschreibt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll somit lediglich ein Rahmen für die zulässige Nutzung und die Baukörperanordnung insbesondere längs der Ortsstraßen vorgegeben werden.

Bei jeglicher zusätzlicher Bebauung ist es übergeordnetes Ziel, die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur mit den vorhandenen Durchmischungen zu erhalten und eine massive Ausnutzung der westlich der Straße Obere Matt gelegenen tiefen Grundstücke zu vermeiden zugunsten einer aufgelockerten Bebauung. In Ergänzung dieser Zielsetzung soll vermieden werden, daß größere Baukomplexe erstellt werden, die aufgrund ihrer Bau- masse und Nutzungsart der vorhandenen - abgesehen von den gewerblichen Betrieben und dem Kindergarten - kleinteiligen Struktur westlich der Straße Obere Matt nicht entsprechen.

Darüberhinaus soll die Erschließung des Planungsgebietes durch die Ausweisung von "Wohnstraßen" und die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf den vorhandenen und der Öffentlichkeit zugänglichen Seitenbereichen (Gehwege) gesichert werden. Eine bereits im Bebauungsplan "Hauptstraße II" festgesetzte Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Obere Matt und Hauptstraße wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes weitergeführt.

Der vorliegende Bebauungsplan "Obere Matt" ergänzt somit die 1990 aufgestellten Bebauungspläne "Hauptstraße II" und "Hauptstraße I".

2. Übergeordnete Planung

Der vorliegende Bebauungsplan weist für das Planungsgebiet bis auf die als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellten Grundstücke des Kindergartens Mischbauflächen aus.

Diese Flächenausweisung entspricht den Angaben im genehmigten Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes Offenburg. Im Bereich des vorhandenen Kindergartens werden die Grundstücke als "Flächen für den Gemeinbedarf" ausgewiesen, um die Nutzung zu verdeutlichen.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet mit ca. 4,3 ha umfaßt Flächen innerhalb der Ortslage von Ortenberg, die größtenteils bereits bebaut sind.

Das Planungsgebiet wird begrenzt im Norden durch die einbezogene Wannengasse, im Osten durch die miteinbezogenen Grundstücke Nr. 1273/1 (Teilfläche), 1274 (Teilfläche), 1275/1, 1276, 1277, 1269/1, 1283, 1222/5, 1080/1 (Teilfläche), 1084/1 (Teilfläche), 1085/1 (Teilfläche), 1087 (Teilfläche), 1099/1 (Teilfläche), 1100/1, 1267 und 1268.

Im Süden wird die tangierende Freudentalstraße miteinbezogen.

Im Westen wird das Planungsgebiet begrenzt durch die miteinbezogenen Flst.-Nrn. 1227/4, 1236, 1237, 1240, 1244, 1246, 1222/4, 1222/1, 1222/2, 1252, 1256, 1259 und 1264.

Der Geltungsbereich grenzt damit im Westen an die östliche Abgrenzung des Bebauungsplanes "Hauptstraße II".

4. Planung

4.1 Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die vorhandene Struktur mit der straßenbegleitenden Bebauung östlich der Straße Obere Matt sowie die vielfältigen Nutzungen innerhalb der tiefen Baugrundstücke westlich der Straße Obere Matt dauerhaft zu erhalten. Ebenfalls zu erhalten ist dabei die vorhandene Durchmischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung. Diese wird ergänzt durch den vorhandenen Kindergarten mit dem zugehörigen Kinderspielplatz.

Nicht beabsichtigt ist eine Massierung der Baumassen innerhalb des Planungsgebietes, da damit in der Regel eine deutlich stärkere Belastung der Erschließungsstraßen verbunden wäre und darüberhinaus diese Massierung der Baumassen durch eine Errichtung von großflächigen Wohnanlagen der vorhandenen Struktur mit den freistehenden Einzelhäusern, Gewerbebetrieben, Kindergärten widersprechen würde. Damit soll auch vermieden werden, daß es zu Konflikten zwischen der Mischnutzung und Wohnnutzung kommt.

Baugrenzen werden zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin festgesetzt. Im rückwärtigen Teil der Grundstücke erfolgt i.d.R. keine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen oder Baulinien, um eine möglichst freie Anordnung der Baukörper entsprechend den jeweiligen Grundstücksverhältnissen zu ermöglichen. Diese Bebauung muß sich bezüglich ihrer Eigenart und dem Maß der baulichen Nutzung in die Mischstruktur einfügen.

Längs der östlichen Grenze des Planungsgebietes werden auch rückwärtige Baugrenzen festgesetzt, da eine Fortführung der Bebauung in Richtung Osten nicht vorgesehen ist.

Zu dem vorhandenen Betrieb für Landmaschinenteknik und Metallverarbeitung auf Flst.Nr. 1259 sind aus Gründen des Immissionsschutzes entsprechende Abstände unter Berücksichtigung der Betriebsart und dem Baugebietscharakter einzuhalten. Deshalb wird in diesem Bereich eine rückwärtige Baugrenze festgelegt.

Mit der Festsetzung von Mischgebieten wird die vorhandene Struktur gesichert. Ein Miteinander und Nebeneinander zwischen gewerblicher Nutzung, den landwirtschaftlichen Betrieben und der Wohnbebauung sowie den öffentlichen Einrichtungen wie vorhanden wird weiterhin angestrebt.

4.1.1 Nutzungsbeschränkung

Ziel ist es, die vorhandene Durchmischung der Nutzungen im Planungsgebiet zu erhalten. Deshalb soll die Ansiedlung von großen Einzelhandelsbetrieben vermieden werden, zumal diese eine Verdrängung der ansässigen Betriebe längs der Hauptstraße zur Folge haben könnten.

Auch unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung der vorhandenen Gebietsstruktur mit den umfangreichen Freiflächen sind überdimensionierte Baukörper als Fremdkörper anzusehen. Mit der Ansiedlung großer Einzelhandelsbetriebe würden umfangreiche Parkieranlagen erforderlich. In Verbindung mit dem Zulieferverkehr würde die Haupterschließungsstraße des Gebietes, "Obere Matt", wesentlich stärker belastet. Dies entspricht weder dem vorhandenen Charakter noch dem Ausbauzustand der Straße - insbesondere nicht an den Einmündungen in die Freudentalstraße und Wannengasse.

Aus diesen Gründen wird die max. zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe begrenzt.

Aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf die vorhandene Struktur des ortskernnahen Gebietes werden Vergnügungsstätten im Planungsgebiet ausgeschlossen.

Ebenfalls der Absicherung der vorhandenen Nutzungsstruktur dient die Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen je Gebäude. Damit wird auch angestrebt, daß kleine Wohneinheiten, die dann vorzugsweise für Zweitwohnungen genutzt werden, in diesem zentrumsnahen Bereich nicht entstehen.

Dies ist mit dem Ziel einer Erhaltung der vorhandenen Nutzungen und deren Durchmischung nicht zu vereinbaren.

4.2 Baustruktur und Freiflächen

Neben der Festsetzung der Nutzungsstruktur soll mit dem Bebauungsplan die Baustruktur längs der das Planungsgebiet erschließenden Straßen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt werden. Diese Baugrenzen werden unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes dahingehend festgesetzt, daß die vorhandene Struktur mit den teilweise den Straßenraum eng einfassenden vorhandenen Baukörpern und den weiter zurücktretenden Gebäuden erhalten wird.

Diese vorhandene Baustruktur soll auch im Bereich der Freudentalstraße gesichert werden. Deshalb werden hier die vorhandenen Einzelbaukörper durch die Einfassung mit Baugrenzen markiert.

Da es sich um einen nichtqualifizierten Bebauungsplan (einfacher Bebauungsplan) handelt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben bei Beachtung der vorgegebenen Festsetzung (z.B. Baugrenzen, Gebietsart) nach § 34 BauGB.

Über die Gestaltung von Bauvorhaben ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der Eigenart der Umgebung zu entscheiden. Entgegen den Festsetzungen im westlich angrenzenden Bebauungsplan "Hauptstraße II" wird auch für die direkt an den Erschließungsstraßen gelegenen Gebäude bzw. Grundstücksteile auf die Vorgabe gestalterischer Rahmenbedingungen verzichtet. Auch diesbezüglich ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Eigenart der Umgebung im Einzelfall zu beurteilen.

Festgesetzt wird die Art der zulässigen Nutzung. Eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Vorgabe von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) erfolgt nicht. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt diesbezüglich ebenfalls gemäß § 34 BauGB.

Innerhalb der Mischbauflächen werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen entsprechend der im Planungsgebiet vorhandenen Bauweise.

Die Ausweisung einer "Fläche für den Gemeinbedarf" dient der Absicherung des vorhandenen Kindergartens mit zugehörigen Freiflächen (Kinderspielplatz etc.).

Bezüglich der Grünordnung werden im Rahmen der Aufstellung dieses nichtqualifizierten Bebauungsplanes keine Vorgaben getroffen bis auf die Festsetzung zur Erhaltung von einigen markanten, im Bereich der Straße Obere Matt vorhandenen Einzelbäumen.

Zur Erleichterung der Beurteilung von Bauanträgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes als Hintergrundinformation die gegenüber dem Kataster zusätzlich vorhandenen Gebäude nachgetragen und die Höhenentwicklung sowie bei Bedarf die vorhandene Nutzung der einzelnen Grundstücke vermerkt. Diese Angaben sind nicht als Festsetzungen zu verstehen, sondern als Bestandsangaben.

4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Sinne des § 8a BNatSchG

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine innerörtliche, weitestgehend bereits bebaute Fläche. Mit dem "einfachen" Bebauungsplan wird lediglich ein Anforderungsrahmen vorgeben. Die Zulässigkeit von Einzelbauvorhaben richtet sich im übrigen nach § 34 BauGB. Insofern wird mit dem Bebauungsplan auch keine zusätzliche Verdichtung etc., d.h. kein zusätzlicher Eingriff festgelegt.

Entsprechend werden auch keine umfassenden Grünordnungsmaßnahmen mit dem Bebauungsplan festgesetzt. Diese richten sich in Abhängigkeit von dem jeweiligen Bauvorhaben nach den gesetzlichen Bestimmungen. Dennoch wurden die markanten Baumanpflanzungen längs des Straßenraumes aufgenommen und als zu erhalten festgesetzt.

4.4 Erschließung

4.4.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz mit Wannengasse, Kleine Gasse, Obere Matt und Freudentalstraße. Grundsätzlich wird eine Festsetzung der Verkehrsflächen als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung"- Wohnstraßen entsprechend dem Kataster dargestellt. Da Teilflächen der als Gehweg oder Straße angelegten und befestigten Verkehrsflächen sich auf Privatgrund befinden, werden diese Flächen - soweit sie derzeit öffentlich genutzt werden - mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Diese Festsetzung dient der Absicherung des Bestandes.

Darüberhinaus wird die bereits im Bebauungsplan "Hauptstraße II" ausgewiesene Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Hauptstraße und Obere Matt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes weitergeführt.

Ausgewiesen wird ein ca. 2,50 m breiter öffentlicher Fuß- und Radweg ("Bierwegle"). Im östlichen Bereich wird dieser Weg als Wohnstraße und mit einem zusätzlichen Geh- und Fahrrecht ausgewiesen, um die verkehrliche Erschließung von Flst.-Nr. 1222/1 zu sichern.

Eine Verbreiterung der teilweise sehr schmalen "Kleinen Gasse" ist nicht beabsichtigt, da durch diese Straße lediglich wenig Baugrundstücke erschlossen werden.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen. Im öffentlichen Straßenraum werden keine zusätzlichen öffentlichen Stellplätze ausgewiesen.

Damit wird auch ein weitergehender Eingriff in die angrenzenden Privatgrundstücke vermieden, da die Anlage von Stellplätzen auch eine Verbreiterung des öffentlichen Straßenraumes erfordern würde.

4.4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze in den öffentlichen Verkehrsflächen.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 4,32 ha
Mischbauflächen MI	ca. 3,63 ha
Gemeinbedarfsflächen - Kindergarten	ca. 0,24 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,45 ha

6. Kosten

Da es sich um bereits ausgebaute Straßen handelt, werden voraussichtlich keine Erschließungskosten anfallen.

Im übrigen richten sich die beitragsfähigen Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und den Satzungen der Gemeinde Ortenberg.

7. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für

Umlegung
Grenzregelung
Enteignung
Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

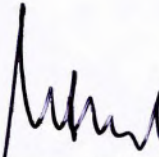
Freiburg, den 11.04.1995

Ortenberg, den 19. Juni 1995

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG



.....
Planer



.....
Litterst, Bürgermeister

Zugehörig zur Sitzung vom
19. Juni 95
Ortenberg, den 19. Juni 1995
Landratsamt Ortenaukreis



Zugehörig zur Satzung vom

19. Juni 95

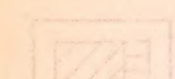
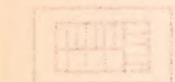
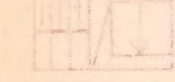
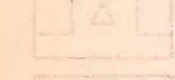
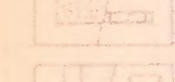
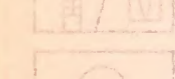
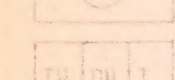

Offenburg, den 07. JULI 1995
Landratsamt Ortenaukreis



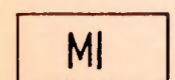



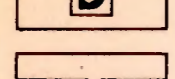
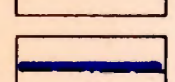
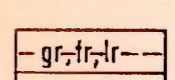


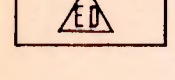

hi

S. B. R. W.

ZEICHENERKLÄRUNG BESTAND

-  GEBÄUDE LT. KATASTER
-  GEBÄUDE VOM PLANER NACHGETRAGEN
-  DACHFORM SATTELDACH MIT FIRST/ PULTDACH MIT BEFALLE
-  ZUFANFT
-  EINGEGRENZTE FLÄCHEN/ MAUERN
-  TREPPEN/ STARKES BEFALLE
-  EINZELBAUM
-  TRAUFGÄNDE, DACHNEIGUNG, GESCHOSSZÄHL.

ZEICHENERKLÄRUNG PLANUNG

-  MISCHEGEBIET, MI (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 6 BAUNVO)
-  FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)
-  VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - WOHNSTRASSE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
-  GEHWEG/ RADWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
-  EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
-  ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
-  BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 23 BAUNVO)
-  MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
-  PFLANZBINDUNG, BÄUME/ STRÄUCHER (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)
-  BAUWEISE (§ 9 ABS. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)
-  OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2	1 = ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2 = -
3	4	3 = -	4 = -
5	6	5 = -	6 = BAUWEISE

GEMEINDE ORTENBERG

BEBAUUNGSPLAN
"OBERE MATT"
ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT
NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.1986
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG
ORTENBERG, DEN 3.8.1992

VOM 28.07.1992
AM 31.07.1992

BÜRGERBETEILIGUNG
NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.1986

AM 17.03.1993

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 08.12.1986

1. OFFENLAGE
IN DER ZEIT
ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG
VOM 27.09.1993 BIS 26.10.1993
AM 17.09.1993

2. OFFENLAGE
IN DER ZEIT
ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG
VOM 02.01.1995 BIS 01.02.1995
AM 23.12.1994

3. OFFENLAGE
IN DER ZEIT
ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG
VOM 08.05.1995 BIS 08.06.1995
AM 28.04.1995

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 10 BAUGB VOM 08.12.1986 MIT § 4 ABS. 1 GO
ORTENBERG, DEN 19.6.1995

AM 19.06.1995

ANGEZEIGT
NACH § 11 ABS. 3 BAUGB VOM 08.12.1986

RECHTSVERBINDLICH
NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.1986
DURCH BEKANNTMACHUNG
ORTENBERG, DEN

VOM

AUSFERTIGUNG
LITTERST, BÜRGERMEISTER
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLOS-
SEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE ORTENBERG
ÜBEREINSTIMMT.
ORTENBERG, DEN 26. Juni 1995

AM 19.06.1995

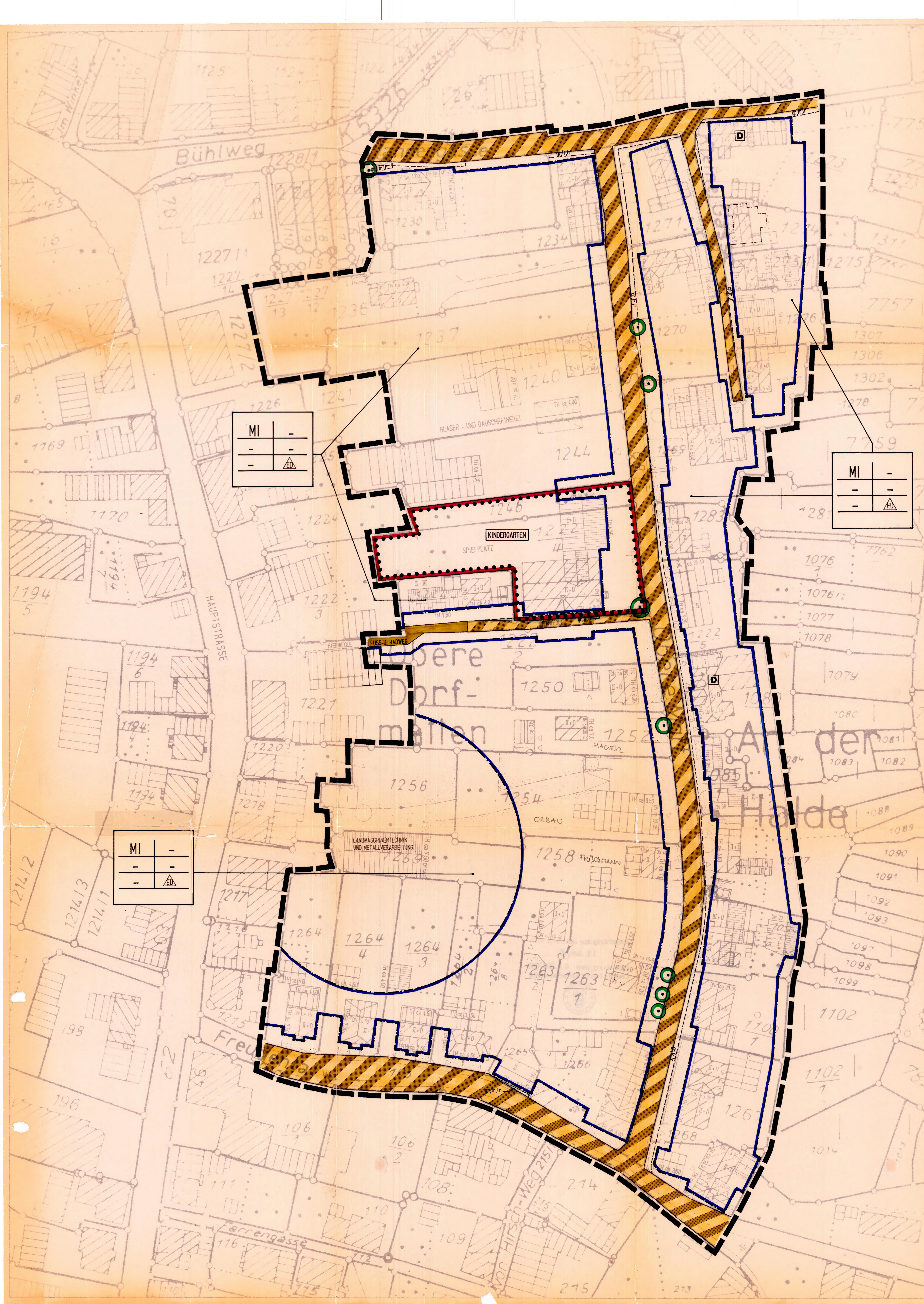
PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
79100 FREIBURG, GÖNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70842-0, FAX. 70842-24

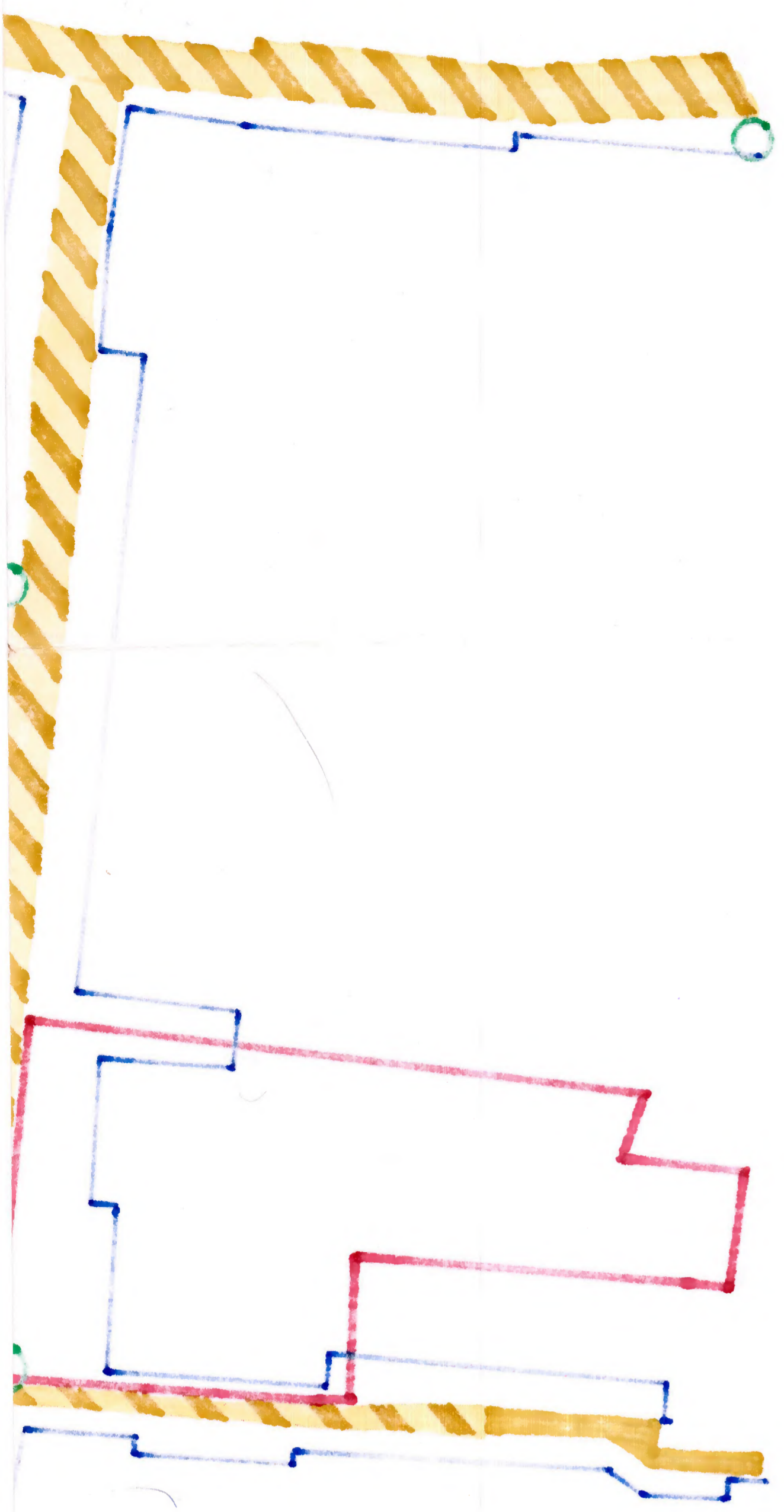
BEARBEITUNG: BU/HO
GEFERTIGT: 16.12.92

GEÄNDERT: 2.03.93 14.11.94
28.6.93 11.04.95
20.8.93

FERTIGUNG: 2
ANLAGE: 5
BLATT:

M= 1:500





Zugehörig zur Satzung vom
19. Juni 95
Offenburg, den 07. JULI 1995
Landratsamt Ortenaukreis



h

