

7 1

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G
zum Bebauungsplan CBERRIED - VÖRLINSBACH vom 20. Juni 1972

1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan liegt im "allgemeinen Wohngebiet" gemäss § 4 BauNVO und im Dorfgebiet gemäss § 5 BauNVO.

Nach § 4, Abs.3, Nr. 1 und 6 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ställe für Kleintierhaltung sowie landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen als Ausnahmen zugelassen.

2. Mass der baulichen Nutzung

Es wird eine 1-geschossige, offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zugelassen. Nach § 17, Abs. 1 BauNVO ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 zulässig. Nach § 17, Abs.5 BauNVO sind anzurechnende Vollgeschosse im Dachraum und im Untergeschoss als Ausnahmen zugelassen.

3. Baugestaltung

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Dachneigung wird mit 30 bis 50 Grad festgesetzt. Für die Dachdeckung ist dunkles (schiefergrau-anthrazit) nicht glänzendes Material zu verwenden. Dachgaupen sind zugelassen.

Die Höhe der Gebäude über Gelände bis zur Traufe darf max. 6,50 m betragen. Die Traufhöhe wird an der Aussenwand zwischen erforderlichem Gelände und Sparrenunterkante gemessen.

4. Garagen und Nebengebäude

Die Bauflächen für Garagen sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Nur in begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig. Vor den Garagen ist ein Mindeststauraum von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten. Garagen und Nebengebäude dürfen nur in Flachdachausführung mit einer äusseren Baukörperhöhe von max. 2,80 m auf der

Einfahrt- oder Eingangsseite erstellt werden. Bei gemeinsamer Grenzbebauung muss die äussere Gestaltung einheitlich sein.

5. Gestaltung der Aussenanlagen

Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sollen die gegebenen und natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig verändern. Die Geländeverhältnisse der angrenzenden Grundstücke sind zu berücksichtigen.

Zur Grundstückseinfriedigung sind Heckenpflanzungen gestattet. Zusätzliche Zäune sind bis 1,00 m Höhe erlaubt. Gegen öffentliche Verkehrsflächen sind diese Zäune als Holzzäune auszuführen.

6. Auflagen und Festsetzungen für einzelne Grundstücke

Zur Erschliessung der Grundstücke im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes wird gemäss § 9, Abs.1, Nr.11 BBauG ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird festgesetzt zu gunsten

- a) der Gemeinde Oberried, die sich ein Verfügungsrecht bei Erweiterung des Planungsgebietes vorbehalten möchte
- b) der bebauten Grundstücke Nr.133/2 und Nr.133/3
- c) der drei angrenzenden, durch diesen Bebauungsplan neu erschlossenen Grundstücke und zwar talseitig.

Planung:

**WOLFGANG ROSE
ARCHITEKT**

Rose

**78 FREIBURG I. BR.
AUWALDSTR. 104
TELEFON 2 39 85**

Gemeinde:

20. JUNI 1972



Judler