

SATZUNG

der Gemeinde Oberried, Kreis Breisgau-Hochschwarzwald über den Bebauungsplan
"Vörlinsbach-Schwörerhof"

12. Sep. 1995 / 17. Okt. 1995

Der Gemeinderat hat am den Bebauungsplan "Vörlinsbach-Schwörerhof"
unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung
beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986
(BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994
(BGBl. I S. 3486).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der
Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des
Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
4. Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur
Durchführung des Baugesetzbuches sowie des Maßnahmengesetzes zum
Baugesetzbuch (DVO BauGB) vom 25.08.1987 (GBl. S. 329), zuletzt geändert
durch Verordnung vom 18.10.1993 (GBl. S. 629)
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom
28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Verordnung
vom 23.07.1993 (GBl. S. 533)
6. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 3.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz
vom 08.11.1993 (GBl. S. 657)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im "Zeichnerischen
Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1. dem "Zeichnerischen Teil" M 1:500 vom 20.07.1995
- 2. den Bebauungsvorschriften vom 20.07.1995

Der Satzung beigefügt sind:

- 1. ein Übersichtsplan M 1:5.000 vom 20.07.1995
- 2. eine Begründung vom 20.07.1995
- 3. ein Gestaltungsplan M 1:500 vom 20.07.1995

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Oberried, den 12. Sep. 1995 / 17. Okt. 1995



Der Bürgermeister

Ausfertigung

Satzungsbeschluß
am 17. Oktober 1995
Öffentliche Bekanntmachung
am 11. Januar 1996

Bekanntgemacht gem. § 12 BauGB:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde übereinstimmt.

Ausgefertigt:
Oberried, den 11. Januar 1996



Winterhalter, Bürgermeister

Anzeige bestätigt

Freiburg, den 04. Jan. 1996
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Breisacher

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "VÖRLINSBACH-SCHWÖRERHOF" DER GEMEINDE OBERRIED, LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Oberried kann den Eigenbedarf an Wohnraum nicht mehr decken und benötigt dringend neue Wohnbauflächen.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Vörlinsbach auf der Nordostseite der Vörlinsbachstraße im Anschluß an schon bestehende Bebauung (Neubaugebiet). Der Geltungsbereich umfaßt ca. 0,8 ha. Es handelt sich um den Teil eines einzigen Grundstückes, das als Wiese genutzt wird und an einem nach Westen geneigten Hang liegt.

3. Eingliederung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Das Gebiet ist in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes des Verwaltungsverbandes "Dreisamtal" als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Diese 5. Änderung ist im Verwaltungsverband am 11. März 1993 beschlossen und am 04. August 1994 vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald genehmigt worden.

Die vorliegende Planung ist die logische Fortsetzung einer bereits eingeleiteten Entwicklung, die mit den Bebauungsplänen "Vörlinsbach" und "Mittlerer Vörlinsbach" in den Jahren 1972 und 1976 begonnen hat. Die Bebauung in Vörlinsbach ist das Ergebnis einer Abwägung zwischen einem topografisch sowie landschaftlich nicht unproblematischen Gelände und den in den Tallagen, wie z.B. in der Ortsmitte, zu berücksichtigenden landwirtschaftlichen Belangen.

4. Abwägung nach § 8a BNatSchG

Nach dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot gemäß NatSchG ist bei den planerischen Überlegungen hinsichtlich aller Belange des Naturhaushaltes darauf zu achten, daß die Beeinträchtigungen möglichst gering gehalten werden. Vermeidbare Beeinträchtigungen müssen unterlassen werden. Verbleibende, zu erwartende Beeinträchtigungen sind zu ermitteln. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu untersuchen, ob die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild minimiert werden können.

Nicht vermeidbare verbleibende Eingriffe sind im Rahmen der technischen und städtebaulichen Möglichkeiten auszugleichen.

Ein Eingriff ist nach § 8 a Abs. 2, Satz 4 BNatSchG ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

"Die Festsetzungen sind auf den Grundstücken zu treffen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, also z.B. auf Baugrundstücken, Verkehrsflächen usw., oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, also z.B. als Obstbaumwiesen oder Feldgehölze am Rande des Baugebietes.

Hierzu ist gegebenenfalls der Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die Bauflächen hinaus zu erweitern.

Auch Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle auf der Gemarkung können darüber hinaus sinnvoll sein."

Der Ausgleich sollte also möglichst in räumlichem Zusammenhang mit dem Eingriff erfolgen, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes an Ort und Stelle nicht zu beeinträchtigen.

Der Landschaftsplan macht keine Aussagen über das betreffende Gebiet.

- Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Bebauung.
- Ein Grünordnungsplan ist erforderlich.
- Eingrünung des Ortsrandes im Westen.
- Bei der Bebauung ist Rücksicht zu nehmen auf den parallel zur Straße verlaufenden Vörlinsbach.

Da alle grünordnerischen Maßnahmen im Zeichnerischen Teil bzw. in den Vorschriften zum Bebauungsplan aufgenommen werden konnten, wird auf eine separate Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet.

Die Bebauung wird im Westen eingegrünt durch Bäume auf einem Längsparkstreifen entlang der Vörlinsbachstraße im Osten durch punktuelle Pflanzflächen (im Norden, in der Mitte und im Süden), im Süden durch einen Streifen mit neu zu pflanzenden Obsthochstämmen und an der Nordgrenze des Baugebietes werden auf einem 3,0 m breiten Streifen weitere Laubbäume gepflanzt.

Der westlich der Vörlinsbachstraße verlaufende Bach bleibt unberührt.

Ein kleines Seitengewässer wird entlang der im Osten gelegenen Geländefalte gefaßt und im nördlichen Bereich des Baugebietes oberflächlich in einen kleinen Graben auf der Grundstücksgrenze und später unter der Vörlinsbachstraße hindurch zum Vörlinsbach hin abgeleitet.

Die Wassermenge ist für eine ganzjährige Bewässerung zu gering.

In der folgenden Tabelle werden der ermittelten Bedeutung und Empfindlichkeit der Funktionen des Naturhaushaltes die jeweiligen Eingriffe gegenübergestellt und Möglichkeiten zu ihrer Vermeidung, Minimierung oder zu ihrem Ausgleich bzw. Ersatz in tabellarischer Form dargelegt.

Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
<p>Boden (mittlerer Eingriff)</p> <p>Verlust von Boden durch Versiegelung (Bebauung, Stellplätze, Zufahrten)</p> <ul style="list-style-type: none"> - als Lebensstandort für Pflanzen und Tiere, - als Puffer und Filter für Schadstoffe 	<p>Minimierung des Eingriffes durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - flächensparende Erschließung, Minimierung der Erschließungs-breiten - Reduzierung unbedingt erforderlicher befestigter Flächen - Materialwahl: - durchlässige Beläge, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder breitfugiges Pflaster (Rasenfuge o.ä.) im Bereich der Stellplätze und Längsparker <p>Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann innerhalb des Gebietes minimiert, jedoch nicht völlig ausgeglichen werden.</p>
<p>Grundwasser (mittlerer Eingriff)</p> <p>Eingriffe durch Versiegelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung des Oberflächenabflusses - Verringerung der Grundwasserneubildung - erhöhte Belastung der Vorflut 	<p>Minimierung des Eingriffes und Teilausgleich durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verminderung des Versiegelungsgrades (siehe Boden) - Anlage von Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung (als Hinweis im Textteil aufgenommen) <p>Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann innerhalb des Gebietes minimiert, jedoch nicht völlig ausgeglichen werden.</p>
<p>Kleines Seitengewässer (kein Eingriff)</p>	<p>Ein kleines Seitengewässer wird an der Ostseite der Bebauungsgrenzlinie in einem Graben erfaßt und dann im nördlichen Bereich des Baugebietes über einen kleinen Graben auf der Grundstücksgrenze unter der Vörlinsbachstraße durch in den Vörlinsbach abgeleitet.</p>

Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Grünpotential (geringer Eingriff) Verlust von Grünlandbeständen ohne Gehölzbestand	Teilausgleich des Eingriffs innerhalb des Gebietes durch: <ul style="list-style-type: none">- Pflanzgebot auf Einzelgrundstücken- Straßenbäume auf Längsparkstreifen Ein Ausgleich der Eingriffe ist durch obengenannte Maßnahmen gegeben.
Landschaftsbild (mittlerer Eingriff) Eingriff in das Landschaftsbild durch Bebauung einer innerörtlichen Freifläche	Eingriffsminimierung durch Festsetzung einbindender, gestalterischer Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none">- Ausweisung von Grünflächen und Baumpflanzungen- Straßenbäume Ein Ausgleich der Eingriffe ist durch obengenannte Maßnahmen bedingt gegeben.
Klima (geringer Eingriff) Veränderung des Lokalklimas; vor allem durch Versiegelung und Überbauung (Strahlungs- und Wärmehaushalt)	Minimierung des Eingriffs durch Verminderung des Versiegelungsgrades (vgl. Boden) und Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge Ausgleich des Eingriffes durch Erhöhung des Grünvolumens im Gebiet: <ul style="list-style-type: none">- Straßenbäume- Ausweisung von Grünflächen und Baumpflanzungen Ein Ausgleich des Eingriffes ist durch obengenannte Maßnahmen bedingt gegeben.

Die Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleich werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert. Auf die Verwendung von Dachwasser zur Gartenbewässerung wird im Schrifteil hingewiesen.

5. Nutzung, Art und Maß der Bebauung

Der Geltungsbereich umfaßt ausschließlich Bauflächen, die als "Allgemeines Wohngebiet" definiert werden. Vorgesehen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser auf wirtschaftlich zugeschnittenen Grundstücken (Minimierung von Landschaftsverbrauch).

Die Anzahl der Geschosse wird auf max. II festgelegt. Um zu verhindern, daß bei den relativ klein zugeschnittenen Grundstücken die Bebauung in diesem ländlichen Bereich zu massiv wirkt, wurde die Höhe der Bebauung an Traufe und First begrenzt (siehe Schemaskizze M 1 : 200).

Beabsichtigt war, pro Grundstück eine Wohnung plus eine Einliegerwohnung zuzulassen.

Eine höhere Ausnutzung der Grundstücke wird auch vermieden wegen der damit verbundenen steigenden KFZ-Zahl, die dann auf den kleinen Grundstücken nicht mehr sinnvoll untergebracht werden können.

Durch die Festlegungen:

- max. Geschößzahl
- max. Trauf- bzw. Firsthöhe
- max. Anzahl von Wohneinheiten

wird ein sinnvoller städtebaulicher Rahmen vorgegeben, der einerseits dem Bauherren genügend Spielraum für die innere Organisation des Gebäudes läßt, andererseits aber städtebaulich schädliche Auswirkungen durch Übernutzung ausschließt (siehe Schemaskizze M 1 : 200). Aus dem gleichen Grund wurden auch die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen.

6. Erschließung

Drei Erschließungsvarianten wurden untersucht. Die vorliegende Erschließung hat sich als die einfachste und klarste erwiesen, vor allem mit dem Vorteil von gut zugeschnittenen Grundstücken.

Stichstraßen benötigen ab einer gewissen Länge und Anzahl angeschlossener Wohneinheiten eine Wendemöglichkeit auch für größere Fahrzeuge (Müllfahrzeug). Da Stichstraßen sinnvollerweise vor dem letzten anzudienenden Grundstück enden sollten, ergeben sich durch die dafür notwendigen Wendehammer so erhebliche Nachteile für die Grundstückszuschnitte, daß statt dessen die "Schleifenlösung" bevorzugt wurde. Nur die nördlichen drei Grundstücke wurden mit einem Stichweg erschlossen, da hier auf einen Wendehammer verzichtet werden konnte.

Der vermeintliche Nachteil einer Schleifenlösung wird aufgehoben durch die schmale Ausführung der Verbindung (3,0 m).

Mit der Schleife werden 15 Grundstücke erschlossen. Sie soll als Wohnstraße mit max. 4,0 m Breite ausgebaut werden.

Die Breite des Wohnweges bzw. der Wohnstraße wurde u.a. aus Gründen der Versiegelungsproblematik so gering wie möglich gehalten.

Entlang der Vörlinsbachstraße wird der vom Ortskern her kommende Gehweg von 1,50 m Breite in Richtung Campingplatz weitergeführt. Dazu kommt noch ein 2,0 m breiter Streifen für öffentliche Längsparker und Bäume.

Mit diesen Längsparkstreifen soll Besucherverkehr schon außerhalb des Wohngebietes abgefangen werden.

Der Längsparkstreifen soll in wasserdurchlässigem Material (wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge) hergestellt werden.

Die hier vorgesehenen Bäume dienen auch der Wohngebietseingrünung.

7. Garagen

Die knapp bemessenen Grundstücke erfordern eine exakte Festlegung der Garagen und Stellplätze.

8. Erneuerbare Energien (Sonnenenergie)

Aus ökologischen Gründen wurden für eine wirkungsvollere Nutzung der Sonnenenergie für die Firstrichtung, Dachneigung und Dachdeckung Ausnahmen zugelassen.

Eine generelle optimale Orientierung aller Gebäude nach Süden und ohne sich gegenseitig zu beschatten war nicht möglich, ohne auf andere schwerwiegende städtebauliche Forderungen zu verzichten (wie z.B. wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke, optimale Erschließung der Wohnung und Orientierung der Wohnungsgrundrisse, etc.).

9. Mauern, Aufschüttungen

Aus gestalterischen, im wesentlichen aber aus ökologischen Gründen wurden Stützmauern einmal in der Höhe begrenzt und dann nur als Trockenmauer zugelassen. Damit soll im Sinne des § 8a BNatSchG ein gewisser (wenn auch geringer) ökologischer Ausgleich geschaffen werden.

Aufschüttungen sind auf den Grundstücken grundsätzlich zwar zugelassen (Empfehlung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz), wurden jedoch auf bestimmte Bereiche eingeschränkt. Ebenso wurde die Höhe eingeschränkt und eine Regelung zur Nachbargrenze hin getroffen. Dies war notwendig im Hinblick auf die kleinen Grundstücke.

10. Entwässerung des Baugebietes

Den Bedenken des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Hinblick auf die Entwässerungssituation des geplanten Baugebietes kann wie folgt abgeholfen werden:

1. Das Schmutzwasser kann durch den bestehenden Abwasserkanal aufgenommen werden. Das Baugebiet ist somit an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen.
2. Das anfallende Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal abgeleitet. Darüberhinaus bekundet die Gemeinde ihre Absicht, bei Gelegenheit den Vörlinsbach über den Pfarrgarten in seinen in historische vermerkten ursprünglichen Verlauf zurückzulegen, sofern die Einwilligung der Grundstückseigentümer gegeben ist.

11. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung erfolgt über die neugeplanten Erschließungsstraßen ab Vörlinsbachstraße. Die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel.

12. Flächengliederung

- Geltungsbereich	9.150 qm = 100,0 %
- Erschließung (einschl. Gehweg- und Längsparkstreifen entlang Vörlinsbachstraße)	1.280 qm = 13,9 %
- Öffentliche Grünflächen	1.220 qm = 13,3 %

13. Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde in etwa folgende Kosten:

Kanalisation im Trennsystem:	
– Schmutzwasser DM 600,-/lfm	ca. DM 105.000,00
– Regenwasser DM 450,-/lfm	ca. DM 79.000,00
einschl. Hausanschlüsse und Nebenkosten	
Wasserversorgung DM 300,-/lfm	ca. DM 53.000,00
einschl. Hausanschlüsse und Nebenkosten	
Verkehrsanlagen DM 120,-/qm	ca. DM 154.000,00
einschl. Nebenkosten	
Beleuchtung einschl. Leitung à DM 2.500,-	ca. DM 25.000,00
Bäume DM 700,-/Stück	ca. DM 25.000,00
Grünfläche pauschal	ca. DM 3.000,00
Graben pauschal	ca. DM 4.000,00

Gesamtkosten Erschließung und Grün ohne Geländeanteil	ca. DM 448.000,00

In den Kosten sind Hausanschlüsse, Nebenkosten und Mehrwertsteuer enthalten.

Die Erschließungskosten werden gemäß gültiger Satzung der Gemeinde Oberried erhoben.

Die von der Gemeinde zu tragenden Kosten werden im Haushaltsplan vorgesehen.

14. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll, soweit erforderlich, die rechtliche Grundlage bilden für die

- Umlegung
- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung
- Festlegung des allgemeinen Vorkaufsrechtes an Flächen für öffentliche Zwecke
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes an unbebauten Grundstücken
- Enteignung

Freiburg, den 20.07.1995

Oberried, den 12. Sep. 1995 / 17. Okt. 1995

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Der Planer

Der Bürgermeister

STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG
Brenner - Dietrich - Schoettle
Freie Architekten, Diplomingenieure
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

Ausfertigung

Satzungsbeschluß
am 17. Oktober 1995
Öffentliche Bekanntmachung
am 11. Januar 1996

Bekanntgemacht gem. § 12 BauGB:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde übereinstimmt.

Ausgefertigt:
Oberried, den 11. Januar 1996



[Handwritten signature]

Winterhalter, Bürgermeister

Anzeige bestätigt

Freiburg, den 04. Jan. 1996
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



[Handwritten signature]
Breisacher

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
"VÖRLINSBACH-SCHWÖRERHOF" DER GEMEINDE OBERRRIED,
LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD**

1. Festsetzungen (BauGB, BauNVO, § 73 LBO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Ausnahmen nach Absatz 3 sind unzulässig.

1.2 Anzahl der Vollgeschosse und Wohneinheiten

Die Anzahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.
Pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

1.3 Gebäudehöhen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 18 i.V. mit § 16 (2) BauNVO als maximale Traufhöhe und als maximale Giebelhöhe festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die fertige Oberkante öffentlicher Erschließungsfläche mittig vor dem Gebäude, bei Doppelhäusern mittig vor der talseitigen Doppelhaushälfte.

Obere Bezugspunkte sind der Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Dachhaut (für Traufhöhe) bzw. First des fertiggedeckten Daches.

Traufhöhe:	freistehende Einfamilienhäuser	6,50 m
	talseitige Doppelhaushälfte	6,50 m
	bergseitige Doppelhaushälfte	7,50 m
Firsthöhe:	freistehende Einfamilienhäuser	11,50 m
	talseitige Doppelhaushälfte	11,50 m
	bergseitige Doppelhaushälfte	12,50 m

Bei gleich hohen Doppelhaushälften kann der untere Bezugspunkt mittig zwischen die beiden Doppelhaushälften (Grenze) gelegt werden. Dann gilt:

Traufhöhe:	6,50 m
Firsthöhe:	11,50 m

1.4 Grundflächenzahl

Die angegebene Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO nur durch notwendige Garagen sowie deren Zufahrt überschritten werden.

1.5 Garagen, Carport, Stellplätze

1.5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports, Stellplätze jeweils nur zulässig in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen (siehe Zeichnerischer Teil).

1.5.2 Garagen und Carports müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten (KFZ-Abstellfläche).

1.5.3 Stellplätze

Weitere Stellplätze sind auf den **Einzelhausgrundstücken** zulässig in unmittelbarem Anschluß an die entsprechende Erschließungsstraße, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:

- Die Stellplätze dürfen nicht überdacht sein.
- Die Stellplätze dürfen nur max. 5,0 m in das Grundstück hineinreichen (gemessen ab Straßenrand).
- Die Stellplätze dürfen nur naturnah befestigt werden (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge).

1.6 Befestigte Flächen auf Privatgrundstücken

Soweit Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen gilt folgendes:

1.6.1 Befestigte Flächen sind grundsätzlich auf das notwendige Minimum von Zufahrten, Stellplatzflächen und Zugängen zu beschränken.

1.6.2 Zufahrten und Stellplatzflächen dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. als Pflasterfläche mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke). Zugänge dürfen nur hergestellt werden aus wasserdurchlässigem Material (Pflaster in Sandbett verlegt, wassergebundene Decke).

1.7 Dächer

1.7.1 Zulässig sind nur geneigte Dächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes.

1.7.2 Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Für Doppelhäuser und aneinandergebaute Garagen gilt: Zusammenhängende Einheiten sind nur mit gleicher Dachneigung zulässig.

- 1.7.3 Als Dachdeckungsmaterial sind nur Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun zulässig.
- 1.7.4 Ergänzend werden begrünte Dächer für Garagen zugelassen.
- 1.7.5 Traufüberstände geneigter Dächer müssen mindestens 0,5 m, Dachüberstände im Ortgangbereich mindestens 0,3 m betragen.
- 1.7.6 Dachaufbauten dürfen insgesamt eine Breite von einem Drittel der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die Breite von Einzelgauben bzw. einzelnen Dacheinschnitten wird auf 2 m begrenzt.
- 1.7.7 Dacheinschnitte (Negativgauben) sind unzulässig.

1.8. Geländeauffüllungen

- 1.8.1 Geländeauffüllungen sind unzulässig im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Haus und Straße auf der gesamten Grundstücksbreite).
- 1.8.2 Geländeauffüllungen sind auf dem restlichen Grundstücksbereich zulässig bis max 1,0 m über Geländebestand und wenn die Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz über Abtragen und Auffüllen von Gelände eingehalten sind.
- 1.8.3 Geländeauffüllungen sind zu den Nachbargrenzen hin bis auf natürliches Gelände abzuböschten (1:2). Auf das Abböschten an der Nachbargrenze kann verzichtet werden in den Bereichen, in denen Einigkeit mit dem Nachbarn hergestellt wird und bis zu einer gemeinsamen Höhe (max. 1,0 m über Geländebestand) aufgefüllt wird.

1.9 Stützmauern

Für durch Abgrabung entstehende Höhendifferenzen im Bereich von Stellplatzzufahrten gilt folgendes:

Werden Maßnahmen zum Abstützen des Geländes notwendig dürfen diese nur als Trockenmauer in Naturstein hergestellt werden. Dies gilt nicht im Bereich der Überdachung.

1.10 Einfriedigungen

- 1.10.1 Einfriedigungen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Haus und Straße auf der gesamten Grundstücksbreite) sind unzulässig.

- 1.10.2 Hinter dem Vorgartenbereich straßenseits sind ausschließlich zulässig:
a) Abpflanzungen (Hecke oder Strauchpflanzung)
b) Holzzäune in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,25 m vom Boden aus gemessen
- 1.10.3 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind nur gemeinsame Maschendraht- und Holzzäune in senkrechter Gliederung bis 1,25 m Höhe zugelassen. Diese können durch Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden.
- 1.10.4 Als Hecke oder Strauchpflanzung, die im Bereich von Einfriedigungen verwendet wird, sind nur einheimische Laubgehölze zulässig.

1.11 Farbigkeit von Bauteilen, Verkleidungen und Verglasungen

- 1.11.1 Grellfarbige Bauteile, grellfarbige Verkleidungen und grellfarbige Verglasungen an Gebäuden und Garagen sowie innerhalb der Grundstücke, z.B. als Regen-, Windschutz- und Sonnendächer und als Balkonbrüstungen, sind nicht zulässig.
- 1.11.2 Verkleidungen von Gebäuden und Gebäudeteilen sind nur zulässig in Holzbrettschalung oder in kleinformatischen Holzschindeln.

1.12 Mülltonnenabstellplätze

Mülltonnenabstellplätze auf den privaten Grundstücken sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenabstellplätze und die Art ihrer Abschirmung anzugeben.

1.13 Antennenanlagen

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage sowie maximal 1 Parabolantenne zulässig.

1.14 Hausanschluß für elektrische Energie

Der Hausanschluß für elektrische Energie darf nur über Wandeinbaukästen hergestellt werden. Diese müssen im Außenbereich und gut zugänglich liegen.

1.15 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer Größe von max. 0,2 m², nur nicht selbstleuchtend und nur am Gebäude (Gebäudeteile) zulässig.

1.16 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Soweit im "Zeichnerischen Teil" nichts anderes festgesetzt ist, sind Böschungen auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2 m von der Straßenbegrenzungslinie als Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen festgesetzt.

1.17 Nebenanlagen und Nebengebäude

- 1.17.1 Einrichtungen und Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nach § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.
- 1.17.2 Nebenanlagen sind, soweit technisch oder funktionell vertretbar, in die Garagengebäude oder die Hauptbaukörper zu integrieren oder mit diesen Baukörpern zusammenzufassen.
- 1.17.3 Nebengebäude sind nur zulässig als Holzkonstruktion oder in der Ausführungsart des Hauptgebäudes.
- 1.17.4 Nebengebäude sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Fläche.
- 1.17.5 Ausnahmsweise können Nebengebäude bis maximal 15 cbm auch außerhalb der überbaubaren Fläche genehmigt werden, wenn diese
- nicht im Vorgartenbereich liegen
 - maximal 2,50 m hoch sind und
 - einen Mindestabstand von 2,50 m von der Nachbargrenze aufweisen.
Bei nachbarlichem Einverständnis kann auf diesen Abstand verzichtet werden.

1.18 Energiesparende Maßnahmen oder Maßnahmen zur Gewinnung von Solarenergie

Für in diesem Zusammenhang notwendige Maßnahmen können Ausnahmen zugelassen werden für die Firstrichtung, Dachneigung und Dachdeckung, wenn diese Maßnahmen nicht anders realisiert werden können.

2. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Vermerke

2.1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit

- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial)
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

2.2 Regenwasser

Für den sparsameren Umgang mit Wasser und für eine bessere Rückhaltung von Regenwasser wird empfohlen, die Gartenbewässerung über Regenwasserzisternen (Dachwasser) vorzunehmen.

2.3 Bodenschutz - Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben

Allgemeine Bestimmungen für Erdarbeiten

- 2.3.1 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.
- 2.3.2 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 2.3.3 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugbietes, 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.
- 2.3.4 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 2.3.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß (Zuführung zu einer Recyclinganlage) zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 2.3.6 Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

- 2.3.7 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.
- 2.3.8 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 2.3.9 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 ist.
- 2.3.10 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.4 Hinweis des Geologischen Landesamtes

Bei tieferen Abgrabungen sind in den Deckschichten bei Auftreten von Sicker- und Grundwasser Standsicherheitsprobleme nicht auszuschließen.

2.5 Denkmalschutz

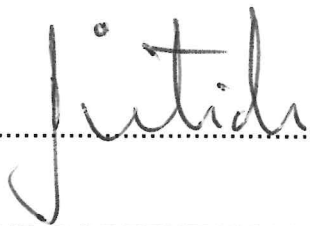
- 2.5.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscherben, Mauerreste u.ä.) bei Erdarbeiten zutage treten.
- 2.5.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

Freiburg, den 20.07.1995

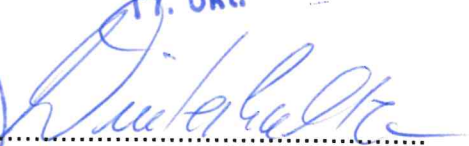
Oberried, den

12 Sep. 1995 /
17. Okt. 1995

Der Planer



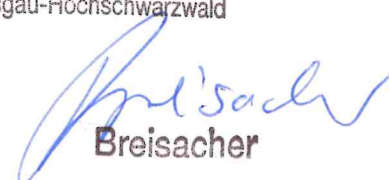
Der Bürgermeister



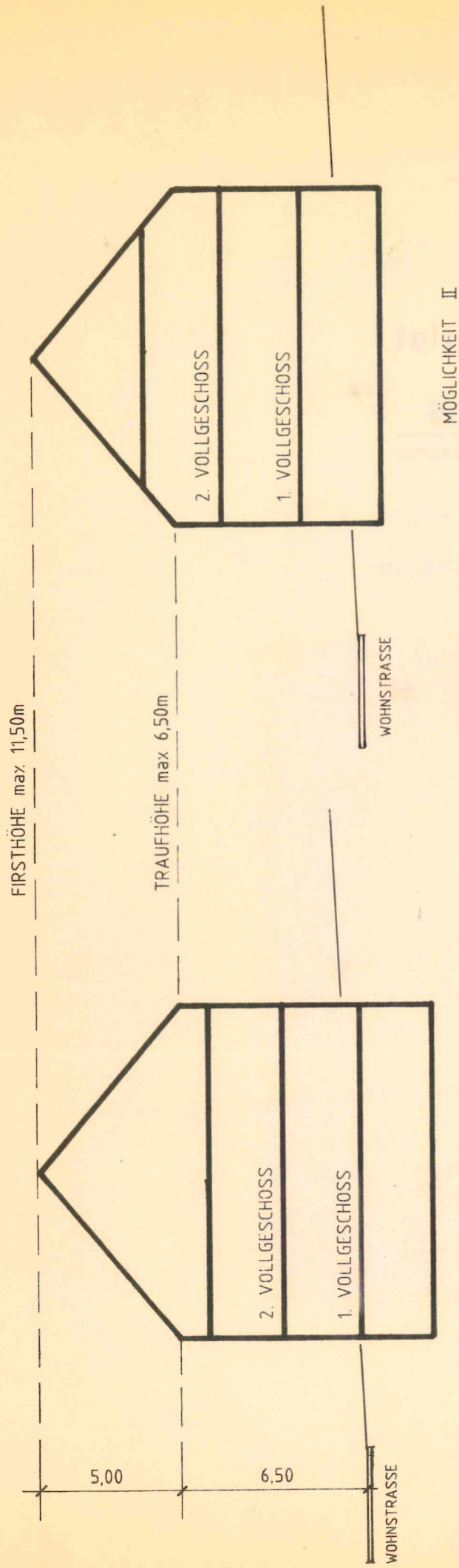
STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG
Brenner-Dietrich-Schoettle
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

Anzeige bestätigt

Freiburg, den 04. Jan. 1996
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Breisacher



MÖGLICHKEIT - I

MÖGLICHKEIT II

MOGLICHE INNERE NUTZUNG BEI GLEICHBLEIBENDEN GEBÄUDEHÖHEN

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
"VÖRLINSBACH-SCHWÖRERHOF"
DER GEMEINDE OBERRIED