

# Satzung

der Gemeinde Oberried, Kreis Breisgau-Hochschwarzwald über den

## Bebauungsplan Sportplatz

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberried hat am 13.05.1997 den **Bebauungsplan Sportplatz** in öffentlicher Sitzung unter Zugrundelegung des

- Baugesetzbuches,
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts,
- der Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches sowie des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch,
- der Landesbauordnung für Baden-Württemberg und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg,

in den derzeit gültigen Fassungen, **beschlossen**

### § 1

(1) Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes

(2) Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem „Zeichnerischen Teil“ M: 1 : 500 vom 06.05.1997
2. den Bauvorschriften vom 06.05.1997

dem Bebauungsplan sind beigefügt:

1. Ein Übersichtsplan M 1 : 10.000
2. Eine Begründung vom 06.05.1997

### § 3

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

### § 4

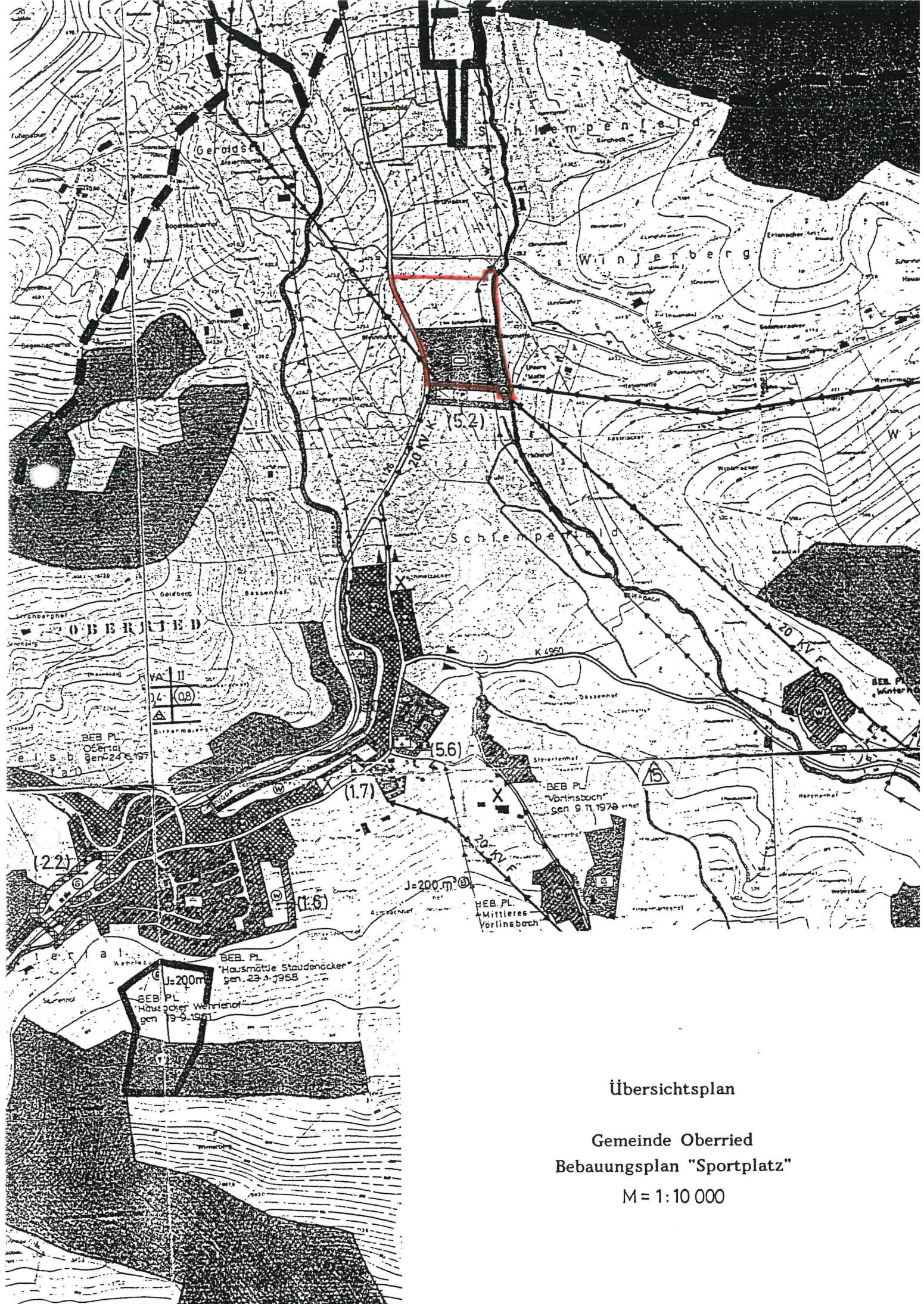
Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Oberried, den 20.05.1997



*[Handwritten Signature]*  
Winterhalter, Bürgermeister





Übersichtsplan

Gemeinde Oberried  
 Bebauungsplan "Sportplatz"

M = 1:10 000



## **Bebauungsplan "Sportplatz" der Gemeinde Oberried**

### **I. Bestand**

#### **1. Lage**

Auf dem Flurstück Nr. 253 im Nordosten der Gemeinde Oberried zwischen der Straße L 126 von Notschrei nach Kirchzarten und dem Osterbach sowie südlich der Flurstücke Nr. 253/3 und Nr. 253/4, die sich südlich der Weilersbachstraße befinden, und nördlich des Flurstückes Nr. 255 liegt eine Sport- und Spielanlage von ca. 3,5 ha Größe. Auf dem im Südosten nach Süden angrenzenden Flurstück 255/1 befindet sich ein Schaltheus.

#### **2. Flächen mit Zweckbestimmung**

##### **2.1. Sport- und Spielanlage**

Die Sport- und Spielanlage besteht aus einem Spielfeld als Rasenplatz von ca. 69 m x ca. 103 m im Süden des Geländes, einem etwas tiefer gelegenen Übungsfeld als Hartplatz (hellrote Asche) von 70 m x 107 m Größe, der je 3 Flutlichtmasten an den Langseiten besitzt, und im Norden aus einem Übungsfeld mit Rasenbelag von ca. 56 m x 100 m sowie einer westlich daran anschließenden weiteren Rasenfläche von ca. 58 m x 30 m, die derzeit als Kleinspielübungsfeld benutzt wird.

##### **2.2. Sonstige Flächen**

Entlang der Westseite des Flurstückes steht vor dem Spielfeld und dem Hartplatz eine Schotterfläche zum Parken zur Verfügung. Im Süden führt eine asphaltierte Zufahrt zu den Gebäuden im Südosten. Entlang dieser und im Bereich des Clubhauses bestehen weitere Parkmöglichkeiten auf nicht markierten Parkplätzen. Westlich der Gebäude führt außerdem ein Weg nach Norden.

##### **2.3. Versorgungsanlage**

Das Flurstück 255/1 ist mit einem Schaltheus eine Fläche, die der elektrischen Versorgung dient.

### **3. Bauliche Anlagen**

#### **3.1. Clubhaus**

Im südöstlichen Bereich des Flurstückes steht mit nord-südlicher Ausrichtung ein eingeschossiges, weiß verputztes Clubhaus der Sportfreunde Oberried e. V., das ca. 10,20 m x 20,10 m Grundfläche mißt und mit einem Flachdach sowie einer dunkelbraunen Attika versehen ist. Im südlichen Bereich der Westseite ist das Flachdach ca. 2,50 - 3,00 m vorgezogen (siehe Foto). Das Clubhaus enthält eine öffentliche Gaststätte, eine Küche, einen Schulungsraum, einen Lagerraum sowie Umkleide-, Dusch- und WC-Räume.

#### **3.2. Halle**

Nördlich des Clubhauses befindet sich, ebenfalls nord-südlich ausgerichtet, eine eingeschossige Halle von ca. 16,00 m x ca. 39,10 m Grundfläche, die gelegentlich für Veranstaltungen genutzt wird. Sie trägt ein flaches, mit Blech gedecktes Satteldach mit einer Neigung von ca. 13° und ist - außer an der Ostseite - mit dunkelbraunem Holz und verzinktem Blech verkleidet (siehe Foto). Die zum Osterbach gelegene Rückseite besteht hingegen aus weißen Kalksandsteinen mit 3 Reihen Glasbausteinen im oberen Bereich. An der Nordseite der Halle schließt sich ein aus Kalksandsteinen bestehender Anbau von ca. 3,60 m x 8,20 m Grundfläche an, der mit einem Pultdach gedeckt ist. Im Osten dieses Anbaus ist ein überdachter Holzablageplatz eingerichtet.

#### **3.3. Sanitärgebäude**

Südwestlich des Clubhauses steht, ost-westlich orientiert, ein eingeschossiges Gebäude von ca. 3,40 m x 12,10 m Grundfläche, das eierschalfarbig verputzt und mit einem sehr flach geneigten Pultdach versehen ist (siehe Foto). In ihm sind Umkleide-, Dusch- und WC-Räume untergebracht.

#### **3.4. Nebenanlagen**

An der Zufahrt im Südwesten des Geländes steht ein mit dunkelbraunem Holz verkleidetes Kassenhäuschen von ca. 2,40 m x 3,20 m Grundfläche, das ein Walmdach mit grüner Deckung trägt.

Nördlich der Halle wurde ein sechseckiger, überdachter Grillplatz von ca. 4,20 m Kantenlänge aus dunkelbraunem Holz mit kleinteiliger dunkelbrauner Dacheindeckung errichtet.

Wiederum nördlich davon steht eine Schaukel.

### **3.5. Schaltheus**

Auf dem Flurstück 255/1 befindet sich ein eingeschossiges Schaltheus mit Flachdach von ca. 6,00 m x 6,50 m Größe, das weiß verputzt ist und eine dunkelbraune Attika besitzt.

## **4. Erschließung**

### **4.1. Verkehrstechnische Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung der besagten Flurstücke Nr. 253 und 255/1 erfolgt im Südwesten des Flurstückes 253 über eine Zufahrt von der L 126.

### **4.2. Wasser, Abwasser und Energie**

Das Frischwasser kommt aus der öffentlichen Leitung der Gemeinde Kirchzarten. Das Abwasser fließt derzeit in eine hauseigene Kläranlage, ein Anschluß an die öffentliche Kanalisation ist jedoch geplant. Die Stromversorgung erfolgt durch die FEW Freiburg.

## **5. Gehölze**

### **5.1. Entlang des Osterbaches**

Wie im zeichnerischen Teil schematisch angedeutet, stehen als Begrünung entlang des Osterbaches einheimische Sträucher und Bäume, u.a. zahlreiche Haselnußsträucher, einige Eichen, Linden, Weiden und kleine Tannen (siehe Fotos).

### **5.2. Im Bereich der baulichen Anlagen**

Westlich des Grillplatzes steht eine Reihe Tannen, zwischen Grillplatz und Halle stehen Tannen und drei Birken. Ferner befinden sich an der Nordwestecke der Halle eine große Tanne und zwei Birken. Entlang der Halle im Westen wächst eine Reihe Birken mit einigen Nadelbäumen. Im Westen vor dem Clubhaus wurden ein junger Ahorn, ein Mandelbaum und eine junge Eiche angepflanzt.

### **5.3. Im Westen des Geländes**

Zwischen Parkplatz und Kleinspielfeld existiert ein heckenartiger Grünstreifen u.a. mit Birken und Haselnußsträuchern. Entlang des Rad- und Wirtschaftsweges an der L 126 wurde eine Reihe junger einheimischer Bäume (Walnuß- und Wildkirschbäume) angepflanzt.

## **6. Einfriedigungen**

Der Parkplatz wird von den benachbarten Sport- und Spielfeldern durch einen Zaun aus Drahtgeflecht mit einer Höhe von ca. 1,50 m abgegrenzt. Ferner besteht ein Zaun von ca. 1,50 m Höhe entlang des Osterbaches von der Höhe der Nordostecke der Halle bis zur Höhe

der Schaukel. Hinter beiden Toren des Spielfeldes sowie des Hartplatzes ist ein Drahtgeflecht als Schutzzaun bis auf eine Höhe von ca. 4 - 6 m hochgezogen. Des Weiteren ist hinter dem östlichen Tor des Rasenübungsplatzes ein Schutznetz aufgestellt. Die Abgrenzung des Spielfeldes besteht aus senkrechten Betonpfosten mit einem runden Handlauf aus Metall (siehe Foto).

## II. Übergeordnete Planung

### 1. Geltender Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan übernimmt die derzeitige Ausweisung im Flächennutzungsplan. Der Bestand weicht in folgendem Punkt ab: Nur der südliche Teil des Sportgeländes ist ausgewiesen, der nördliche Teil des jetzigen Bestandes überschreitet die ausgewiesene Fläche (siehe Übersichtsplan).

### 2. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Im Rahmen einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden Überlegungen angestellt, die beiden nördlich gelegenen Sportfelder (das Hartplatz-Übungsfeld und das Rasen-Übungsfeld mit dem Kleinspielfeld) nach Süden zu verlegen, um im Norden zusammen mit dem Flurstück Nr. 253/3 Fläche für ein Gewerbegebiet zu gewinnen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß schon im geltenden Flächennutzungsplan Tennisplätze als Erweiterung im Süden ausgewiesen sind (siehe Übersichtsplan), die jedoch nicht angelegt wurden.

Im Falle der Ausweisung eines Gewerbegebietes im nördlichen "Schlempenfeld" sind die Planungen, insbesondere die verkehrstechnische Erschließung, aufeinander abzustimmen.

### 3. Landschaftsplan

Im bestehenden Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal (endgültige Fassung vom 29. August 1994) ist auf dem Grundstück entlang des Osterbaches ein Gewässerschutzstreifen eingetragen und als schützenswertes Biotop bewertet (s. Entwicklungskarten 7a, 7b und S. 174). Für die übrigen Flächen sind keine Angaben ersichtlich. Bezüglich der Siedlungsentwicklung und gemeindlichen Planung werden für das besagte Gebiet (O 11/ "Im Schlempenfeld"/ Sportplatz) folgende Aussagen getroffen: 1. Für diese Fläche bestehen seitens der Landschaftsplanung keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber einer Bebauung. 2. Grundsätzlich ist die weitere Ausdehnung der Sportflächen (auch nach Norden bis zur Straße nach Weilersbach) aus landschaftsplanerischer Sicht

vertretbar. Nicht verträglich wäre die Errichtung von Gebäuden mit sportlicher Nutzung. Diese würde eine Einzelbewertung erfordern (s.S. 133-134).

### III. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

#### 1. Planungsziele

In der Vergangenheit wurde mehrfach in das Clubhaus des Sportvereins eingebrochen, so daß der dringende Wunsch nach einer Wohnung für eine Aufsichtsperson des Sportbetriebes besteht, um künftig Einbrüche und Vandalismus zu vermeiden. Einerseits soll für die Genehmigung dieser Wohnung eine Rechtsgrundlage geschaffen werden, andererseits sollen die vorhandenen Sport- und Spielanlagen in ihrem Bestand rechtlich gesichert werden.

Planungsziele und Begründung der Planung: Eine Regelung mit qualifizierten Festsetzungen soll nur für den Bereich des Clubhauses und Sanitärgebäudes getroffen werden. Die übrige Fläche ist als Bestand im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB als einfacher Bebauungsplan zu betrachten. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da keine Fläche beansprucht wird, die nicht schon bebaut ist. Die Gebäude werden an die öffentlichen Erschließungsanlagen angeschlossen. Bezüglich der Baugrenze im Westen ist es ratsam, auf den Baumbestand vor dem Clubhaus Rücksicht zu nehmen. Innerhalb des Baufensters empfiehlt sich eine Abgrenzung in zwei Nutzungsbereiche, da das Clubhaus gegenüber dem Sanitärgebäude als übergeordnet anzusehen ist. Im Bereich des Clubhauses ergibt sich die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen auf höchstens eine aus der besonderen Situation, daß diese Wohnung für eine Aufsichtsperson (oder den Betreiber der Gaststätte) mit Familie bestimmt ist. Eine Festsetzung der maximalen Firsthöhe auf 8,00 m im Bereich des Clubhauses resultiert aus gestalterischen, planungstechnischen und baurechtlichen Erwägungen. Einerseits soll sich die Bebauung harmonisch in die Landschaft und Umgebung einfügen, weshalb eine große Höhe des Gebäudes zu vermeiden ist und vorrangig Satteldächer mit 20° - 45° Neigung in Betracht kommen. Andererseits gelten für Aufenthaltsräume und Wohnungen in Dachräumen die Bestimmungen nach § 38 LBO, nach denen diese u. a. eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche haben müssen. Aus dem untergeordneten Stellenwert des Sanitärgebäudes ergibt sich für seinen Bereich eine Begrenzung der Firsthöhe auf ein Maß, das niedriger ist als das des Clubhauses. Aufgrund der Festsetzung von maximalen Firsthöhen erübrigt sich eine Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Das Sanitärgebäude besitzt jetzt ein sehr flaches Pultdach, welches durchaus nicht als Fremdkörper in Erscheinung tritt. Deshalb sollte für untergeordnete Gebäude neben einer festgesetzten Form des Satteldaches von 20° - 45° Neigung - mit Zustimmung der Gemeinde - auch ein Pultdach von bis zu 20° Dachneigung

zugelassen werden können. Da in beiden Nutzungsbereichen bereits ein Bestand an Gebäuden vorhanden ist, sollen über die Bauweise keine bestimmten Festsetzungen getroffen werden. Aufgrund der Lage der Gebäude außerhalb der Ortschaft Oberried und des damit verbundenen hohen städtebaulichen Stellenwertes ist ferner sowohl eine Festsetzung der Material- und Farbauswahl bei Dächern und Fassadenflächen wünschenswert als auch eine diesbezügliche Abstimmung der einzelnen Bauten untereinander, damit sich das bauliche Ensemble den landschaftsüblichen Gestaltungsweisen der Gebäude im Hochschwarzwald anpaßt, sich optisch zusammenschließt und als Einheit zur Geltung kommt.

## 2. Erschließungskosten

Die unter Ziffer III. 1. beschriebenen Maßnahmen werden folgende Kosten verursachen:

2.1 Zufahrt, Erschließungsstraße, Frischwasser und Stromversorgung sind vorhanden, es entstehen keine Kosten.

2.2 Abwasser: 240 lfdm. á 500,00 DM 120.000,00 DM

2.3 Neuanpflanzungen: 243 lfdm. Sträucher, Hecken, Bäume 5.000,00 DM

Summe: 125.000,00 DM





## **Bebauungsplan "Sportplatz" der Gemeinde Oberried**

### **IV. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

1.1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

1.2. Das Gebiet ist in folgende Nutzungsarten gegliedert:

a) Sportplatz für Vereins- und Schulsport:

- ein Spielfeld als Rasenplatz,
- ein Übungsfeld als Hartplatz,
- zwei Übungsfelder als Rasenplätze.

b) Bauliche Anlagen, die grundsätzlich dem Sportbetrieb dienen:

- ein Clubhaus, in dem eine öffentliche Gaststätte mit einer Küche, WC-, Dusch-, Umkleide- und Lagerräume, Aufenthaltsräume zu Zwecken der Schulung und Geschäftsführung sowie eine Wohnung für den Betreiber der Gaststätte (oder eine Aufsichtsperson) mit dessen Familie zulässig sind,
- ein Sanitärgebäude als untergeordnetes Gebäude, in dem WC's, Duschen, Umkleideräume, ein Raum für den Ansager und Lagerräume zulässig sind.

c) Eine Halle, die gelegentlich für Veranstaltungen genutzt werden kann. Ihre jetzige Größe und Gestaltung wird als Bestand geduldet. Bei einem Umbau muß die Ostwand des Gebäudes jedoch so weit zurückgesetzt werden, daß ein Gewässerschutzstreifen vor dem Osterbach angelegt werden kann.

d) Verkehrsanlagen:

- Parkflächen für den ruhenden Verkehr. Die Parkplätze im Bereich des Osterbaches müssen zum Zwecke des Gewässerschutzes einen Abstand von mindestens 5,00 m zum Bach einhalten.

- eine Zufahrt zu den baulichen Anlagen,

- ein Weg zu den baulichen Anlagen.

e) Grünflächen.

f) Eine Versorgungsfläche auf dem Flurstück 255/1 mit einem Schalthaus, das zur Versorgung mit Elektrizität dient.

## **2. Überbaubare Grundstücksfläche**

2.1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist den Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## **3. Maß der baulichen Nutzung**

3.1. Für die überbaubare Grundstücksfläche des sonstigen Sondergebietes (SO) der Ziffer IV 1.2.b und 2.1. (Bereich des Clubhauses und Sanitärgebäudes) gilt folgende Festsetzung:  
Für die Stellung der Gebäude und deren Firstrichtungen sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

3.2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Ziffer IV 3.1. gelten für den Bereich des Clubhauses folgende Festsetzungen:

Die Gebäudehöhe (Firshöhe) darf 8,00 m, bezogen auf die jetzt vorhandene Oberkante des Erdgeschoßfußbodens des Clubhauses, nicht überschreiten.

Die Anzahl der Wohnungen ist auf maximal eine begrenzt.

3.3. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Ziffer IV 3.1. gelten für den Bereich des Sanitärgebäudes folgende Festsetzungen:

Die Gebäudehöhe (Firshöhe) darf bei einem Satteldach 5,00 m, bezogen auf die jetzt vorhandene Oberkante des Erdgeschoßfußbodens des Sanitärgebäudes, nicht überschreiten. Wird jedoch von dem Satteldach abgewichen und im Einvernehmen mit der Gemeinde ein Pultdach zugelassen (siehe Ziffer V 1.1.), darf die Gebäudehöhe (Firshöhe) 4,00 m, bezogen auf die jetzt vorhandene Oberkante des Erdgeschoßfußbodens des Sanitärgebäudes, nicht überschreiten.

Im Dachgeschoß sind jedoch nur Lager- oder Abstellräume, keine Aufenthaltsräume zulässig.

## **4. Bauweise**

4.1. Über die Bauweise werden keine bestimmten Festsetzungen getroffen.

## **5. Nebenanlagen**

5.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur untergeordnet zulässig und nur, wenn sie dem Sportbetrieb dienen

(z.B. Kassenhäuschen für die Entrichtung von Eintrittsgeldern, überdachter Grillplatz, Kinderspielplatz, Flutlichtanlage, Anlagen zur Geräteaufbewahrung).

## **6. Garagen und Stellplätze**

6.1. Für Stellplätze und Garagen gelten die landesrechtlichen Bestimmungen.

6.2. Parkplätze dürfen nicht mit einer bituminösen oder betonierten Decke versehen werden.

## **7. Grunddienstbarkeiten und freizuhaltende Flächen**

7.1. Ein Leitungsrecht zugunsten der FEW ist eingetragen.

7.2. Die Kabeltrasse der FEW ist von massiver Bepflanzung (z. B. Bäume) und Bebauung freizuhalten.

## **8. Gebote zur Pflanzungserhaltung und zur Pflanzung**

8.1. Sämtliche abgängige Sträucher und Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

8.2. Das Sportplatzgelände soll nach Norden eingegrünt werden. Eine Eingrünung direkt an der südlichen Grenze des Flurstückes 253 ist aufgrund der Kabeltrasse der FEW, die u. a. von massiver Bepflanzung freizuhalten ist (vgl. Ziffer IV 7.2.), nicht möglich. Aus diesem Grunde und aus Platzmangel ist am südlichen Spielfeldrand eine Hecke mit einer Baumreihe vorgesehen. Der Vollzug aller Maßnahmen wird bis zur Entscheidung über das Gewerbegebiet ausgesetzt.

## **9. Natur- und Gewässerschutz**

9.1. Die Ufervegetation des Osterbaches, die noch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, ist ein gemäß § 24 a NatSchG besonders geschütztes Biotop, dessen Beeinträchtigung unzulässig ist. Das Biotop ist im zeichnerischen Teil vermerkt.

9.2. Entlang des Osterbaches ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m vorgesehen.



## V. Bauordnungsrechtliche gestalterische Festsetzungen

### 1. Gestaltung der Dächer

1.1. Im Bebauungsplan sind Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 20° und höchstens 45° festgesetzt. Das Sanitärgebäude ist ein untergeordnetes Gebäude und besitzt ein sehr flaches Pultdach. Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann bei untergeordneten Gebäuden von der Form des Satteldaches abgewichen und ein Pultdach von höchstens 20° Neigung zugelassen werden. In diesem Falle muß die Firstlinie im Norden des Gebäudes liegen.

1.2. Für den Bereich des Clubhauses sind Dachaufbauten auf maximal einem Drittel der Gesamtfläche zulässig, Dacheinschnitte sind jedoch unzulässig.

1.3. Für den Bereich des Sanitärgebäudes sind sowohl Dachaufbauten als auch Dacheinschnitte unzulässig.

1.4. Zur Dacheindeckung ist ziegelrotes bis dunkles und kleinteiliges Bedeckungsmaterial zu verwenden, das jedoch nicht glänzend sein darf.

Wird das Sanitärgebäude umgebaut, sind Material und Farbe der Dacheindeckung auf das Dach des Clubhauses abzustimmen. Die Dachdeckung der Halle wird als Bestand geduldet, bei Neueindeckung sind Material und Farbe jedoch ebenfalls an die Dachdeckung des Clubhauses anzupassen.

### 2. Gestaltung der Fassaden

2.1. Bei der gesamten Außengestaltung der Fassaden sind bezüglich der Farbgebung grelle oder sonst auffällige Farbtöne zu vermeiden. Für die Wandflächen ist eine Kombination von weißem bis eierschalfarbigem Verputz mit Holzschalung vorgeschrieben. Die Farbgebung der Wandflächen der verschiedenen Gebäude (Verputz/Verputz; Holz/Holz) ist einander anzugleichen.

Stand 6.5.97