

S A T Z U N G

der Gemeinde 79254 Oberried über die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Hausacker"

Der Gemeinderat hat am 21.09.1993 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Hausacker" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- §§ 10/13 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) mit Änderung vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093),
- Neufassung des Maßnahmegesetzes zum BauGB (Baugesetzbuch) in der der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BauNVO (BGBl. I S. 132),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3) vom 22.09.1991,
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577, ber. S. 720), geändert durch Gesetz vom 23.07.1984 (GBl. S. 474), vom 17.12.1984 (GBl. S. 675), vom 16.02.1987 (GBl. S. 43) und vom 18.05.1987 (GBl. S. 161).

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 1. Änderung ist der Bebauungsplan vom 18.02.1992, sowie die Bebauungsvorschriften vom 18.02.1992.

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 21.09.1993 wird:

- der Planteil "Schnitte" vom 18.02.1992 durch einen neuen Planteil "Schnitte" vom 12.07.1993 ersetzt
- die Ziffer 1.4.1.3. wie folgt ergänzt:

"Die in den 4 Schemaschnitten festgesetzten Traufhöhen können ausnahmsweise überschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird:

Bei den Gebäuden unmittelbar nördlich der neuen zentralen Erschließungsstraße (Amselweg) darf die talseitige Traufhöhe maximal 5,80 m und die bergseitige Traufhöhe maximal 7,30 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen, gemessen am Schnittpunkt der Linie zwischen den Hausteilen (Doppelhaus) und der nördlichen Grundstücksgrenze.

Bei den Gebäuden unmittelbar südlich der neuen zentralen Erschließungsstraße darf die talseitige Traufhöhe maximal 7,50 m und die bergseitige Traufhöhe maximal 9,00 m über der Höhe der Straßenoberfläche liegen, gemessen am Schnittpunkt der Linie zwischen den Hausteilen (Doppelhaus) bzw. den äußeren Hausteilen (Reihenhaus) und der Straßengrenze."

- die Ziffer 2.1.2.3. der Bebauungsvorschriften wie folgt ersetzt:

"Die Firsthöhe von Doppelhäusern muß einheitlich sein."

Der Bebauungsplan (Lageplan) vom 18.02.1992 gilt unverändert.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- 1.) Planteil "Schnitte" vom 12.07.1993
- 2.) Ergänzte und geänderte Bebauungsvorschriften
- 3.) Begründung vom 21.09.1993

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Diese 1. Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

7. OKT. 1993

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Gemeinde Oberried, den 21. Sep. 1993



Bürgermeister Winterhalter



Wassenfratz

BEGRÜNDUNG zur 1. Bebauungsplanänderung der Gemeinde
79254 Oberried "HAUSACKER"

1. ANLASS ZUR PLAN - ÄNDERUNG

Der im Jahre 1992 zur Rechtskraft gelangte Bebauungsplan "Hausacker" setzt in dem Planteil "Schnitte" Traufhöhen für jedes Gebäude fest, welche auf NN - Höhen bezogen sind.

Durch diese Festsetzungen wurden sehr eng begrenzte "vertikale Baufenster" definiert, um in der vorgegebenen topografischen Situation (Nordhang) die Besonnung der Grundstücke zu optimieren.

Die zwischenzeitlich erfolgte präzise Straßenplanung in dem topografisch schwierigen Gelände hat eine in Teilen höher gelegte Straßenoberfläche ergeben, so daß die ohnehin geringen Spielräume für die Gebäudehöhen weiter eingeengt wurden.

Dies betrifft insbesondere die Grundstücke im Eingangsbereich der neuen Straße "Amselweg".

2. ZIELE UND INHALTE DER PLANUNG

Um unter diesen neuen Bedingungen angemessene Schnittkonzeptionen für die geplanten Gebäude weiter zu optimieren, d.h. insbesondere akzeptable Steigungen für Garagenzufahrten und Sockelgeschoßnutzungen zu ermöglichen, werden die Traufhöhen der Gebäude in Relation zur Neukonzeption der Straßenoberflächen neu festgesetzt.

Zugleich wird auch die Ziffer 2.1.2.3 der Bebauungsvorschriften geändert, welche eine gleiche Firsthöhe für Doppelhäuser und Reihenhäuser vorsieht. Die gleiche Firsthöhe für das Reihenhaus im Plangebiet soll aufgegeben werden, da die mittlerweile präzise geplanten Straßensteigungen des neuen "Amselwegs" in diesem Bereich einen Firsthöhenchnitt in der Mitte des Gebäudes nahelegen. Damit wird die Überhöhung des Sockelgeschosses an der tieferen Geländeseite vermieden.

Die Ausnahme von den in den Schemaschnitten festgesetzten Traufhöhen wurde in die geänderten Festsetzungen aufgenommen, um individuell auf Ungleichheiten der vorhandenen Topographie zu reagieren.

Die Schemaschnitte beziehen sich auf vier ermittelte Geländeschnitte, von denen es am endgültigen Meßbezugspunkt auf Grund unregelmäßiger Geländesteigerungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung geringfügige Abweichungen geben kann.

BEGRÜNDUNG zur 1. Bebauungsplanänderung der Gemeinde
79254 Oberried "HAUSACKER"

Das Grundprinzip der Höhenentwicklung bleibt damit gewahrt und kann individuell präzisiert werden.

Nach diesem Grundprinzip gilt für die Gebäude unmittelbar nördlich der zentralen Erschließungsstraße, daß die Fußbodenoberkante des Sockelgeschosses die gleiche Höhe haben muß wie die gebäudemittige Höhe des natürlichen Geländes an der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Traufhöhe talseitig hat den Spielraum für 2 Normalgeschosse (5,50 m) plus 0,30 m für Dachaufbau, bergseitig plus 1,50 m wegen des asymmetrischen Dachfirstes. Damit wird die Gebäudehöhe bezogen auf die talseitig darunter liegenden Bestandsgebäude - "quergerecht" geregelt.

Für die Gebäude unmittelbar südlich der zentralen Erschließungsstraße gilt dieses Grundprinzip entsprechend. Die Traufhöhe talseitig hat den Spielraum für ein Garagen/Kellergeschoß (2,50 m), zwei Normalgeschosse (5,50 m) plus 0,30 m Dachaufbau bzw. entsprechende bergseitige Erhöhung. Diese Gebäude müssen damit mit der Oberkante des Garagengeschoßfußbodens 0,80 m unter der Straßenhöhe liegen, was einer Garagenzufahrtssteigung von ca. 15 - 18° entspricht.

3. **VERFAHREN**

Der Gemeinderat hat am 13.07.1993 die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren beschlossen. Zugleich wurde die Offenlage mit verkürzten Fristen (zwei Wochen) nach § 2(1) der Neufassung des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch vom 28.04.1993 beschlossen.

Die Offenlage wurde vom 06.09.1993 bis 21.09.1993 durchgeführt.

Bedenken und Anregungen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 21.09.1993 behandelt und anschließend den Satzungsbeschuß gefaßt.

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 7. OKT. 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Oberried, den 21. Sep. 1993

Der Bürgermeister



Hasenfratz

Der Planverfasser

21.09.1993

- 1 -

BEGRÜNDUNG zur 1. Bebauungsplanänderung der Gemeinde
79254 Oberried "HAUSACKER"

1. ANLASS ZUR PLAN - ÄNDERUNG

Der im Jahre 1992 zur Rechtskraft gelangte Bebauungsplan "Hausacker" setzt in dem Planteil "Schnitte" Traufhöhen für jedes Gebäude fest, welche auf NN - Höhen bezogen sind.

Durch diese Festsetzungen wurden sehr eng begrenzte "vertikale Baufenster" definiert, um in der vorgegebenen topografischen Situation (Nordhang) die Besonnung der Grundstücke zu optimieren.

Die zwischenzeitlich erfolgte präzise Straßenplanung in dem topografisch schwierigen Gelände hat eine in Teilen höher gelegte Straßenoberfläche ergeben, so daß die ohnehin geringen Spielräume für die Gebäudehöhen weiter eingengt wurden.

Dies betrifft insbesondere die Grundstücke im Eingangsbereich der neuen Straße "Amselweg".

2. ZIELE UND INHALTE DER PLANUNG

Um unter diesen neuen Bedingungen angemessene Schnittkonzeptionen für die geplanten Gebäude weiter zu optimieren, d.h. insbesondere akzeptable Steigungen für Garagenzufahrten und Sockelgeschoßnutzungen zu ermöglichen, werden die Traufhöhen der Gebäude in Relation zur Neukonzeption der Straßenoberflächen neu festgesetzt.

Zugleich wird auch die Ziffer 2.1.2.3 der Bauvorschriften geändert, welche eine gleiche Firsthöhe für Doppelhäuser und Reihenhäuser vorsieht. Die gleiche Firsthöhe für das Reihnhaus im Plangebiet soll aufgegeben werden, da die mittlerweile präzise geplanten Straßensteigungen des neuen "Amselwegs" in diesem Bereich einen Firsthöhenchnitt in der Mitte des Gebäudes nahelegen. Damit wird die Überhöhung des Sockelgeschosses an der tieferen Geländeseite vermieden.

Die Ausnahme von den in den Schemaschnitten festgesetzten Traufhöhen wurde in die geänderten Festsetzungen aufgenommen, um individuell auf Ungleichheiten der vorhandenen Topographie zu reagieren.

Die Schemaschnitte beziehen sich auf vier ermittelte Geländeschnitte, von denen es am endgültigen Meßbezugspunkt auf Grund unregelmäßiger Geländesteigerungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung geringfügige Abweichungen geben kann.

BEGRÜNDUNG zur 1. Bebauungsplanänderung der Gemeinde
79254 Oberried "HAUSACKER"

Das Grundprinzip der Höhenentwicklung bleibt damit gewahrt und kann individuell präzisiert werden.

Nach diesem Grundprinzip gilt für die Gebäude unmittelbar nördlich der zentralen Erschließungsstraße, daß die Fußbodenoberkante des Sockelgeschosses die gleiche Höhe haben muß wie die gebäudemittige Höhe des natürlichen Geländes an der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Traufhöhe talseitig hat den Spielraum für 2 Normalgeschosse (5,50 m) plus 0,30 m für Dachaufbau, bergseitig plus 1,50 m wegen des asymmetrischen Dachfirstes. Damit wird die Gebäudehöhe - bezogen auf die talseitig darunter liegenden Bestandsgebäude - "quergerecht" geregelt.

Für die Gebäude unmittelbar südlich der zentralen Erschließungsstraße gilt dieses Grundprinzip entsprechend. Die Traufhöhe talseitig hat den Spielraum für ein Garagen/Kellergeschoß (2,50 m), zwei Normalgeschosse (5,50 m) plus 0,30 m Dachaufbau bzw. entsprechende bergseitige Erhöhung. Diese Gebäude müssen damit mit der Oberkante des Garagengeschoßfußbodens 0,80 m unter der Straßenhöhe liegen, was einer Garagenzufahrtssteigung von ca. 15 - 18° entspricht.

3. VERFAHREN

Der Gemeinderat hat am 13.07.1993 die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren beschlossen. Zugleich wurde die Offenlage mit verkürzten Fristen (zwei Wochen) nach § 2(1) der Neufassung des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch vom 28.04.1993 beschlossen.

Die Offenlage wurde vom 06.09.1993 bis 21.09.1993 durchgeführt.

Bedenken und Anregungen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 21.09.1993 behandelt und anschließend den Satzungsbeschuß gefaßt.

Oberried, den 21. Sep. 1993



Der Bürgermeister

Der Planverfasser