

S A T Z U N G

der Gemeinde Oberried über den Bebauungsplan "Maierhof II" im Ortsteil St.Wilhelm
Der Gemeinderat hat am 19.7.1983 den Bebauungsplan für das Gewann "Maierhof II"
unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 10 BBauG i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976
(BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert am 6.7.1979
(BGBl. I S. 949)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977
(BGBl. I S. 1763)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie
über die Darstellung des Planinhaltes (PlzVO) vom 30.7.1981
(BGBl. I S. 833)

§ 111 LBO (Landesbauordnung) für Baden - Württemberg i.d.
Neufassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl.S.351), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 12.2.1980 (Ges.Bl.S.16)

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom
25.7.1975 (Ges.Bl.S.129) i.d.F. der Bekanntgabe vom 22.12.1975
(Ges.Bl.S. 1 ff)

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan.

§ 2

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Bebauungsplan vom 19.10.1982
- 2) Bebauungsvorschriften vom 19.10.1982
- 3) Höhenschnitte B-B, C-C, D-D und E-E

Beigefügt ist:

- 1) Begründung vom 19.10.1982
- 2) Übersichtsplan vom 19.10.1982
- 3) Höhenplan A-A Straßenbau
- 4) Ortsbausatzung der Gemeinde St.Wilhelm vom 21.10.1971

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 112 LBO handelt, wer den aufgrund § 111 LBO ergangenen Bestandteilen zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberried, den 19. Juli 1983

Eckerlin, Bürgermeister



G E N E H M I G T
MIT VERFÜGUNG

vom - 9. SEP. 1983



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

An der Verkündungstafel

angeschlagen am: 23.09.1983

abgenommen am: 03.10.1983

Hinweis durch das Mitteilungsblatt
der Gemeinde vom: 21.09.1983

Oberried, den 21.09.1983

Bürgermeisteramt



[Handwritten signature]

Bebauungsvorschriften

für den Bebauungsplan der Gemeinde Oberried für das Gewann
"Meierhof II" Im Ortsteil St. Wilhelm
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

§ 1

1. Baugebiete

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

2. Ausnahmen

Soweit in § 4 (3) BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 2

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche, nicht jedoch auf dem Grünstreifen längs des Talbaches, zulässig. Ebenso wie in Satz 1 sind Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahmen zugelassen.

§ 3

Bauweise

1. Als Bauweise ist die offene Bauweise gemäß der Differenzierung in der Legende festgesetzt.
2. Die Firstrichtung der Gebäude ist gemäß Eintragung im Bebauungsplan zu vollziehen.

§ 4

Gestaltung der Bauten

1. Die Gebäudelängsseite soll mindestens 9,00 m betragen.
2. Die Höhe der Gebäude darf maximal von der Straßenoberkante bis Schnittpunkt Außenmauerwerk/Unterkante Sparren, gemessen an der Mittelachse des Gebäudes, im Bereich südlich der Erschließungsstraße 4,50 m im Bereich nördlich der Erschließungsstraße 5,00 m betragen. Bei den zulässigen 3 Geschossen wird dieses Maß auf 6,50 m festgelegt (sh. auch Schnitt A, B, C, D, E).

Auf die §§ 2 - 6 der Ortsbausatzung (siehe Anlage) wird verwiesen. Sie gelten entsprechend.

§ 5

Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude und auf den hierfür vorgesehenen Flächen zu errichten. Sie dürfen nicht vor der Erstellung des Hauptgebäudes errichtet werden.

§ 6

Einfriedigung

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Diese sind in 1,00 m Abstand zur Straßenkante zurückzusetzen. Gestattet sind:
 - a) Sockel bis 0,30 m Höhe auf Naturstein oder Beton mit Heckehinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.
 - b) Einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckehinterpflanzung.
2. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.
3. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
4. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 7

Grundstücksgestaltung

1. § 5 Abs. 1 der Ortsbausatzung gilt entsprechend.
2. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
3. Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
4. Entlang des St. Wilhelmer Talbachs ist ein Streifen von 5,00 m Breite von jeglicher Bebauung und Auffüllung in seinem natürlichen Zustand zu belassen. Dies gilt ebenso für den dort befindlichen Bewuchs.

- 3 -

§ 8

Entwässerung

Häusliche Abwässer sind in die Ortskanalisation einzuleiten.

§ 9

Befreiungen

Für die Erteilung von Befreiungen gelten § 31 BBauG und § 94 LBO.

Oberried, den *8.2./19.7.1983*

[Handwritten Signature]
Bürgermeisteramt



G E N E H M I G T
MIT VERFÜGUNG

vom - 9. SEP. 1983



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

Begründung

für den Bebauungsplan der Gemeinde Oberried, Gewann
"Meierhof II" im Ortsteil St. Wilhelm
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

1.0 Allgemeine Daten:

Bruttofläche (mit öffentlicher Bedarfsfläche)	12100 qm =	100 %
Straßenfläche (Wirtschaftsweg + Parkfläche)	1520 qm =	12,6 %
Grünfläche (Verkehrsgrün und Kinderspielplatz)	1500 qm =	12,4 %
Wohnbaufläche	6930 qm =	57,3 %
Öffentliche Fläche	2150 qm =	17,7 %
11 Bauplätze á 4 Einwohner = 44 Einwohner	$\frac{44 \times 1000}{6930} =$	63 EW/ha Nettobaudichte

2.0 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal, dem die Gemeinde Oberried angehört, wurde am 29.8.1980 durch das Regierungspräsidium Freiburg genehmigt. Diese Genehmigung erfolgte mit Auflagen. Keine dieser Auflagen beziehen sich jedoch auf das oben genannte Baugebiet. Das Baugebiet ist in Kap. 5.2 unter dem Stichwort "St. Wilhelm" (Oberried) mit der Ordnungsziffer 1.8 mit 0,4 ha im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Die Differenz gegenüber der heutigen Planung ergibt sich aus der Hinzunahme des Schulgeländes einerseits und einer gewissen Erweiterung nach Nordosten andererseits.

In den allgemeinen Hinweisen des Flächennutzungsplans (vergl. Ziff. 6.1 Seite 71) ist vermerkt, daß bei jeder zukünftigen Bebauung im Dreisamtal anzustreben ist, diese Bebauung unter 4 Geschossen zu halten (Anregungen und Bedenken des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald vom 6.12.1977). Weiterhin wird in den speziellen Hinweisen unter 6.2 auf Seite 72 vermerkt, daß die Gemeinden Buchenbach und Oberried zum Bereich des Schwarzwaldlerlasses gehören. Die gemäß Ziff. 3.2 dieses Erlasses angesprochenen Flächen sind nach Art und Maß der baulichen Nutzung darzustellen. Auf diese Darstellung muß bei der Aufstellung der Bebauungspläne geachtet werden. Der vorliegende Entwurf lehnt sich an die Ausweisungen im Flächennutzungsplan an. Aus der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche wurde ein allgemeines Wohngebiet entwickelt. Auch die genannten Nutzungsziffern (GRZ 0,4, GFZ 0,8) und die Zahl der Geschosse - Höchstgrenze 2 Geschosse - wurde nicht überschritten. Desweiteren verweist das Landratsamt in seinem schon oben genannten Schreiben vom 6.12.1977 darauf hin, daß an allen Rändern

der Neuausweisung zur freien Landschaft auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht genommen werden soll.

Alle diese sowohl allgemeinen als auch speziellen Anregungen und Hinweise wurden beim vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche wurde nur geringfügig gemäß der topographischen Gegebenheiten wie oben erwähnt überschritten. Die Miteinbeziehung des Bestandes - Schulhaus - entspricht einer örtlichen Notwendigkeit. Das Gelände ist zu 100 % im Besitz der Gemeinde Oberried.

2.1 Eigenentwicklung und Bedarf

Die Gemeinde Oberried gehört nicht zu den Bereichen erhöhter Siedlungsentwicklung nach dem Regionalplan 1980. Eine Bauflächenausweisung ist hier nur gemäß der Eigenentwicklung der Gemeinde möglich (siehe "Bauflächenerlaß" des IM vom 17.4.1978). Pauschal wurden hierfür 7 % der Bevölkerungszahl als Eigenentwicklung angesetzt. Um zu gewährleisten, daß die hier vorgesehenen Flächen auch tatsächlich der Eigenentwicklung der Gemeinde, nämlich für ortsansässige Bürger, zur Verfügung stehen, hat sich die Gemeinde Oberried entschlossen, dieses Gelände, welches im Gemeindebesitz ist, zu überplanen und danach an Bürger aus dem Ortsteil St. Wilhelm weiterzugeben. Ein Bedarf ist vorhanden. Es besteht eine Anwärterliste auf die Übernahme der entsprechenden Grundstücke.

3.0 Beschreibung der Planung im einzelnen

3.1 Verkehrliche Erschließung

Der Bebauungsplan „Meierhof II“ ist eine Fortführung des Bebauungsplanes „Meierhof I“ zwischen der Schule und den letzten Häusern dieses genannten Bebauungsplans. Die mittlere Erschließung wird bis zur Schule fortgeführt. Hier wird eine Wendeplatte angeordnet. Auf eine Durchführung bis zur Brücke über den Talbach hat man bewußt verzichtet, um die dort bestehenden Verkehrsverhältnisse nicht zu verändern. Lediglich ein beschränkt befahrbarer Weg verbindet die Wendeplatte mit dem Parkplatz vor der Schule. Dieser Weg dient den Geräten des gemeindlichen Bauhofs - Schneeräumung - als Zufahrt.

3.2 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind auch dem Bebauungsplan „Meierhof I“ angepaßt. Rechts und links der Erschließungsstraße sind Einzel- und Doppelhäuser angeordnet, wodurch die Bebauung in der gleichen Weise fortgeführt werden soll. Das allgemeine Wohngebiet (WA) wird nicht nur vom Flächennutzungsplan her übernommen, sondern hat sich auch bei der Bearbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes als richtig erwiesen. Für die Gemeinde Oberried

bestand und besteht ein ausgesprochen lebhafter Bedarf an Wohnbaugrundstücken für Bewohner der Gemeinde. Eine andere Nutzung - etwa die des Misch- oder Dorfgebiets - verbot sich nicht nur wegen der anderen Vorbestimmung des Flächennutzungsplans, sondern auch wegen des hier nicht vorhandenen Bedarfs einer Nutzung nach dem § 5 bzw. 6 der Baunutzungsverordnung.

Das nach § 17 BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wurde bewußt nicht in der vollen Höhe eingesetzt (GFZ = 0,7). Einerseits war 0,7 GFZ auch im "Meierhof I" verwandt worden, andererseits läßt die enge Begrenzung der Baugrenzen (Baufenster) eine derartige hohe Ausnützung nicht zu. Zudem soll eine so hohe extreme Bebauung der Grundstücke vermieden werden. Die Festsetzung auf den Grundstücken mit Einzel- und Doppelhäusern wurde grundstücksweise im Gemeinderat besprochen und festgelegt. Es liegt hier eine bewußte städtebauliche Ordnung zugrunde, welche sowohl eine Mischung der beiden Haustypen als auch eine Raumlagerung gewährleistet.

4.0 Öffentlicher Bedarf und Grünflächen

Die mit einbezogene Altbebauung wurde in ihrer heutigen Nutzung festgeschrieben (Schule, Rathaus =Verwaltungsstelle, Platz für Vereine, Bauhof der Gemeinde). Diese heutige Nutzung soll weiter beibehalten werden, an eine grundsätzliche Änderung dieses Zustandes ist nicht gedacht. Die Schule wurde zwar vor einigen Jahren aufgegeben, die Räumlichkeiten werden jedoch inzwischen wieder für ausgelagerte Klassen benutzt. Die Verwaltung der Gesamtgemeinde Oberried befindet sich zwar in dem dortigen Rathaus, gewisse, den Ortsteil St. Wilhelm betreffende Verwaltungsangelegenheiten, wie Bürgersprechstunden und Sitzungen des Ortschaftsrats, werden hier jedoch nach wie vor abgehalten. Das Vereinsleben ist im Ortsteil St. Wilhelm stark ausgeprägt. Die örtlichen Vereine benötigen Übungs- bzw. Proberäume. Auch hat der örtliche Schützenverein einen Übungsraum im Keller der alten Schule. Eine Störung der vorgesehenen Bebauung ist jedoch von dieser Nutzung her ausgeschlossen. Die Gemeinde unterhält auf diesem Grundstück einen Teil ihres Bauhofs. Insbesondere die Schneeräumgeräte sind hier untergebracht. Es wird an einen Schuppen als Anbau gedacht, der diese Geräte in Zukunft aufnehmen soll. Der Parkplatz mit Zufahrt ist vorhanden. Seine heutige Ausdehnung wurde im Plan beschrieben. Das gleiche gilt für den sich nordöstlich anschließenden Kinderspielplatz.

4.1 Schutzgrün und Waldabstand

Längs des Talbaches wurde auf Verlangen des Wasserwirtschaftsamtes ein 5 m breiter Streifen (auf privatem Gelände) eingetragen, auf dem die heutige vorgefundene Geländeformation und der Pflanzenbewuchs nicht ange-tastet werden dürfen. Diese Maßnahme soll der Erhaltung der natürlichen Ausuferungsfläche des Talbaches dienen.

Die nordöstliche Baureihe ist mindestens 30m von der Waldgrenze abgerückt, um Gefährdungen durch den Steilhang weitgehend auszuschließen. Um darüberhinausgehende Gefahren abzuwenden, wurde der längs der

Waldgrenze befindliche Laubholzstreifen als öffentliche Grünfläche mit Pflanzenerhaltungsgebot einbezogen. Dieser Streifen hat die Funktion eines Schutzes gegen herabrollendes Gestein bzw. herabgleitende Stämme (lt. Stellungnahme der Forstdirektion vom 29.6.1983).

5.0 Gestaltung

Die Dachneigung der im Plan vorgesehenen Häuser entspricht der den in St. Wilhelm hier bereits bestehenden Gebäuden.

Im Ortsteil St. Wilhelm, der Gemeinde Oberried, besteht eine Ortsbau-satzung. Diese ist dem Bebauungsplan als Bestandteil beigelegt. Ihre Bestimmungen und Festsetzungen wurden in die Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans übernommen.

6.0 Versorgung und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Ortsteils St. Wilhelm ist auch für die vorge-sehene Bebauung ausreichend.

Für das Zentrum des Ortsteils St. Wilhelm mit der vorliegenden Bebauung besteht eine zentrale mechanische Kläranlage. Die Gemeinde wird für die vorliegende Bebauung einen Kanalisationsentwurf im Trennsystem auf-stellen und dem Wasserwirtschaftsamt zur Prüfung vorlegen. Die Kapazität der vorhandenen Kläranlage ist ausreichend.

7.0 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung ist in vorliegendem Fall nicht erforderlich, da das ge-samte Grundstück im Besitz der Gemeinde ist. Die Vergabe der noch zu bildenden Einzelgrundstücke erfolgt ausschließlich an gemeindeeigene Bürger aus dem Ortsteil St. Wilhelm. Eine Anwärterliste hierauf be-steht. Die Vergabe ist jedoch noch nicht erfolgt.

8.0 Voraussichtliche Kosten und Finanzierung

8.1 Kostenaufstellung

Folgende Kosten werden voraussichtlich der Gemeinde durch den Be-bauungsplan entstehen:

- Straße 80 DM x 700 qm	= DM	56.000.--
- Wirtschaftsweg 40 DM x 200 qm	= DM	8.000.--
- Anlegen der Grünfläche pauschal	= DM	5.000.--
- Straßenbeleuchtung 2.500 DM x 4	= DM	10.000.--
- Frischwasser 200 DM x 100 lfd. Meter	= DM	20.000.--
- Abwasser 500 DM x 100 lfd. Meter	= DM	50.000.--
		<hr/>
Summe	DM	149.000.--

8.2 Finanzierung

Die Beträge für die Erschließungsmaßnahmen sind im Haushalt 1983 veranschlagt. Die Finanzierung erfolgt durch Erschließungsbeiträge und den Erlös aus den Grundstücksverkäufen sowie durch Beihilfe des Landes.

Oberried, den

8.2./19.7.1983

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'M. Müller'.

(Bürgermeisteramt)

Zugehörig zur Genehmigung/~~Änderung~~

des Bebauungsplanes

vom

9.9.1983

Freiburg, den

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



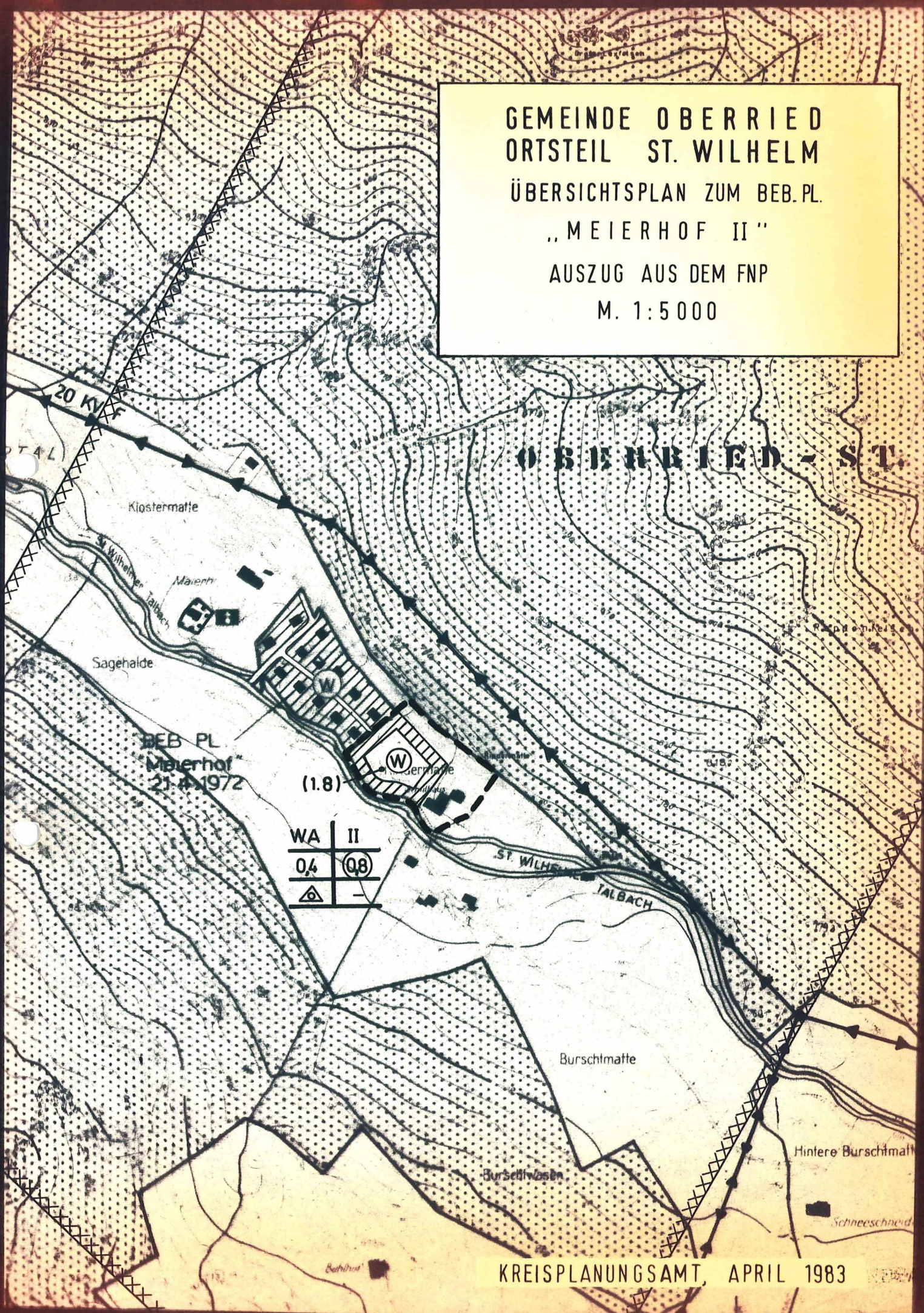
GEMEINDE OBERRIED
ORTSTEIL ST. WILHELM

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEB. PL.

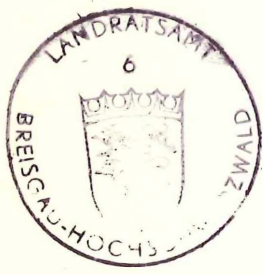
„MEIERHOF II“

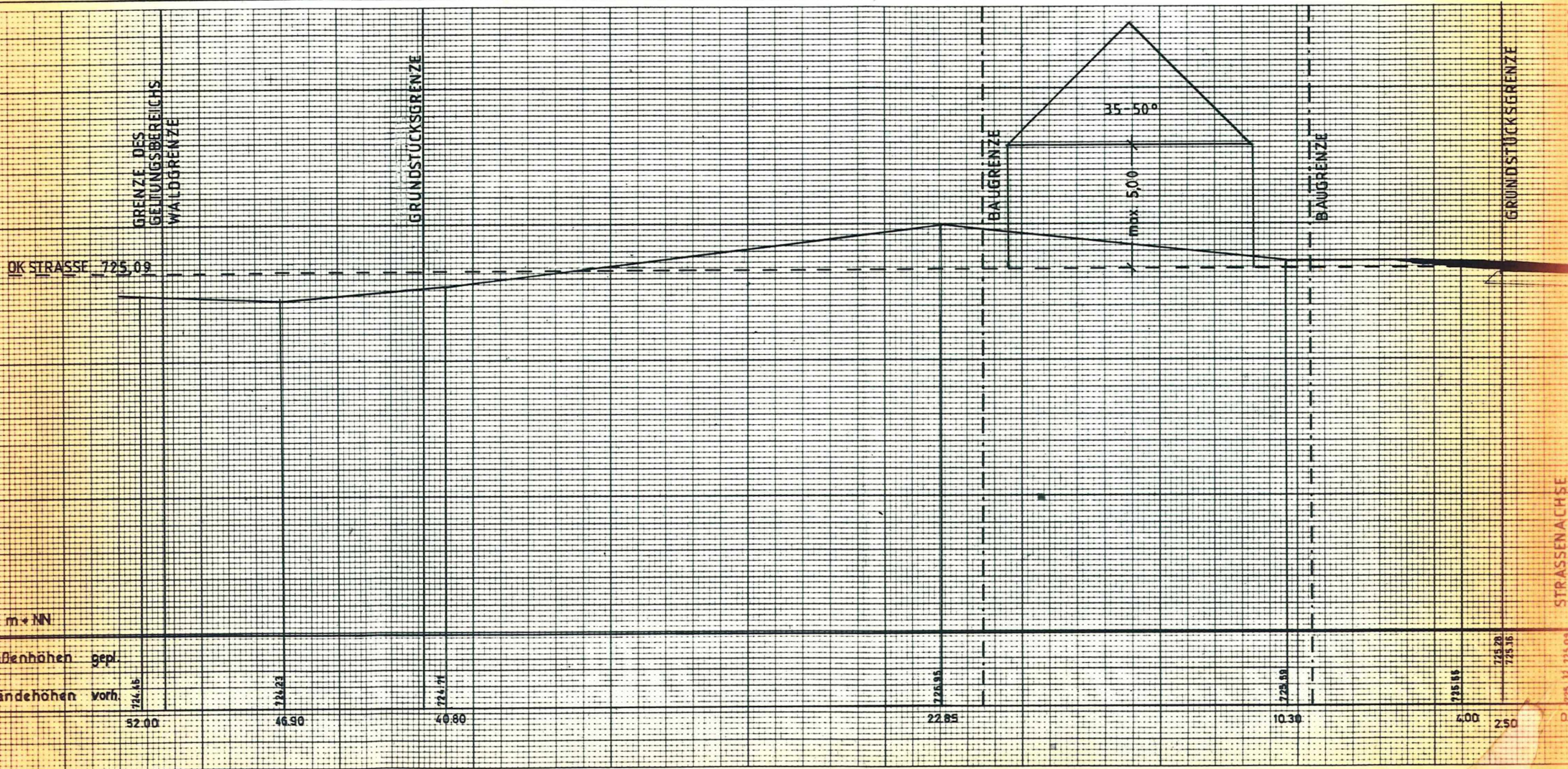
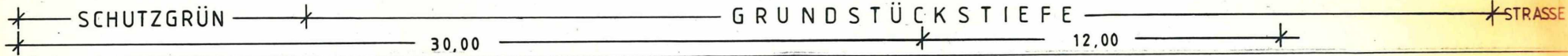
AUSZUG AUS DEM FNP

M. 1:5 000



Zugehörig zur Genehmigung/~~Änderung~~
des Bebauungsplanes
vom 9.9.83
Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald





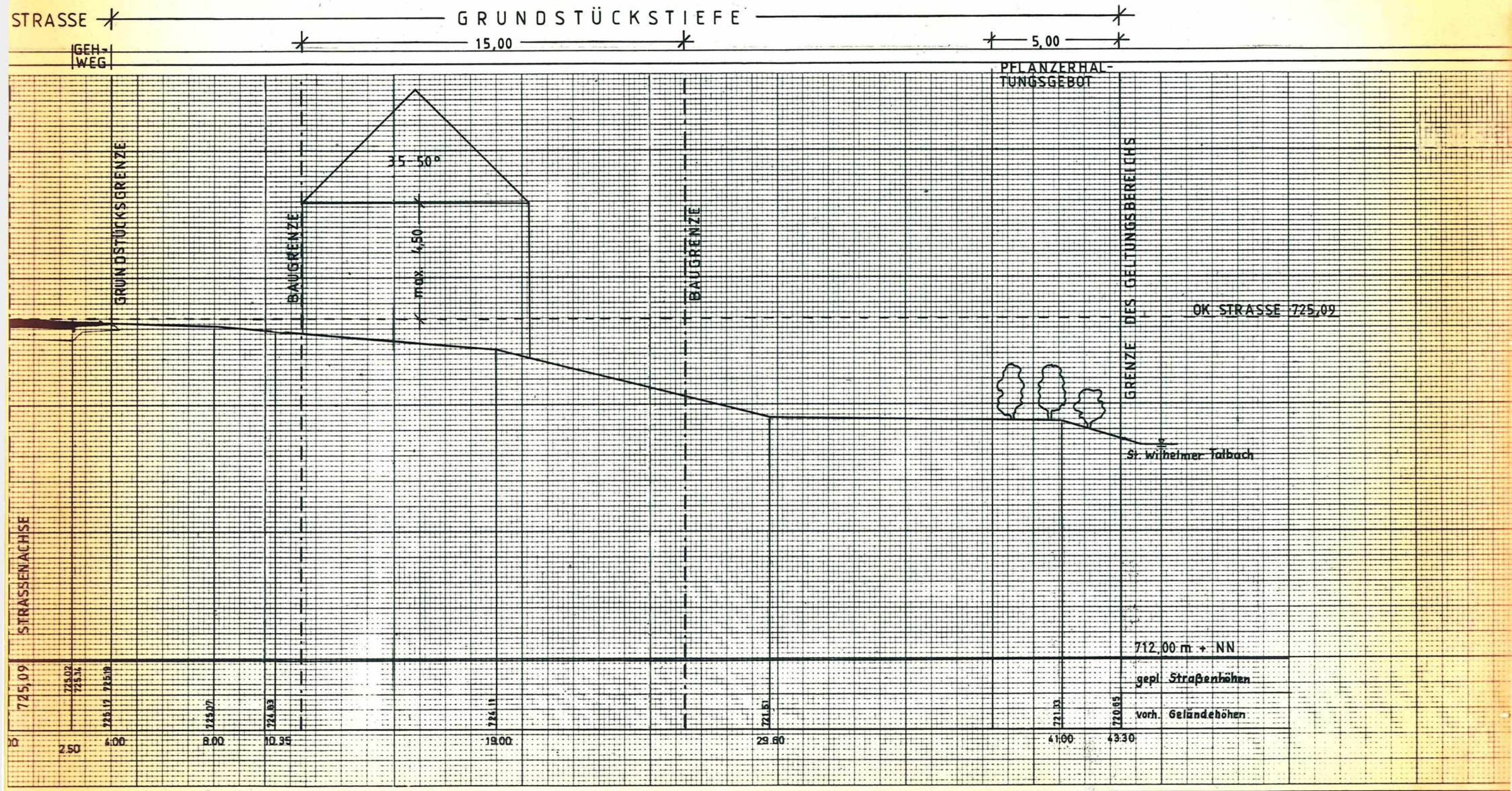
GEMEINDE OBERRIED, ORTSTEIL ST. WILHELM, BEB. PL. „MEIERHOF II,“ SCHNITT B-B, M. 1:200

G E N E H M I G T
MIT VERFÜGUNG

vom - 9. SEP. 1983



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald



GEMEINDE OBERRIED, ORTSTEIL ST. WILHELM, BEB. PL. „MEIERHOF II“, SCHNITT B-B, M. 1:200

GENEHMIGT
MIT VERFÜGUNG

von - 9. SEP. 1963



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

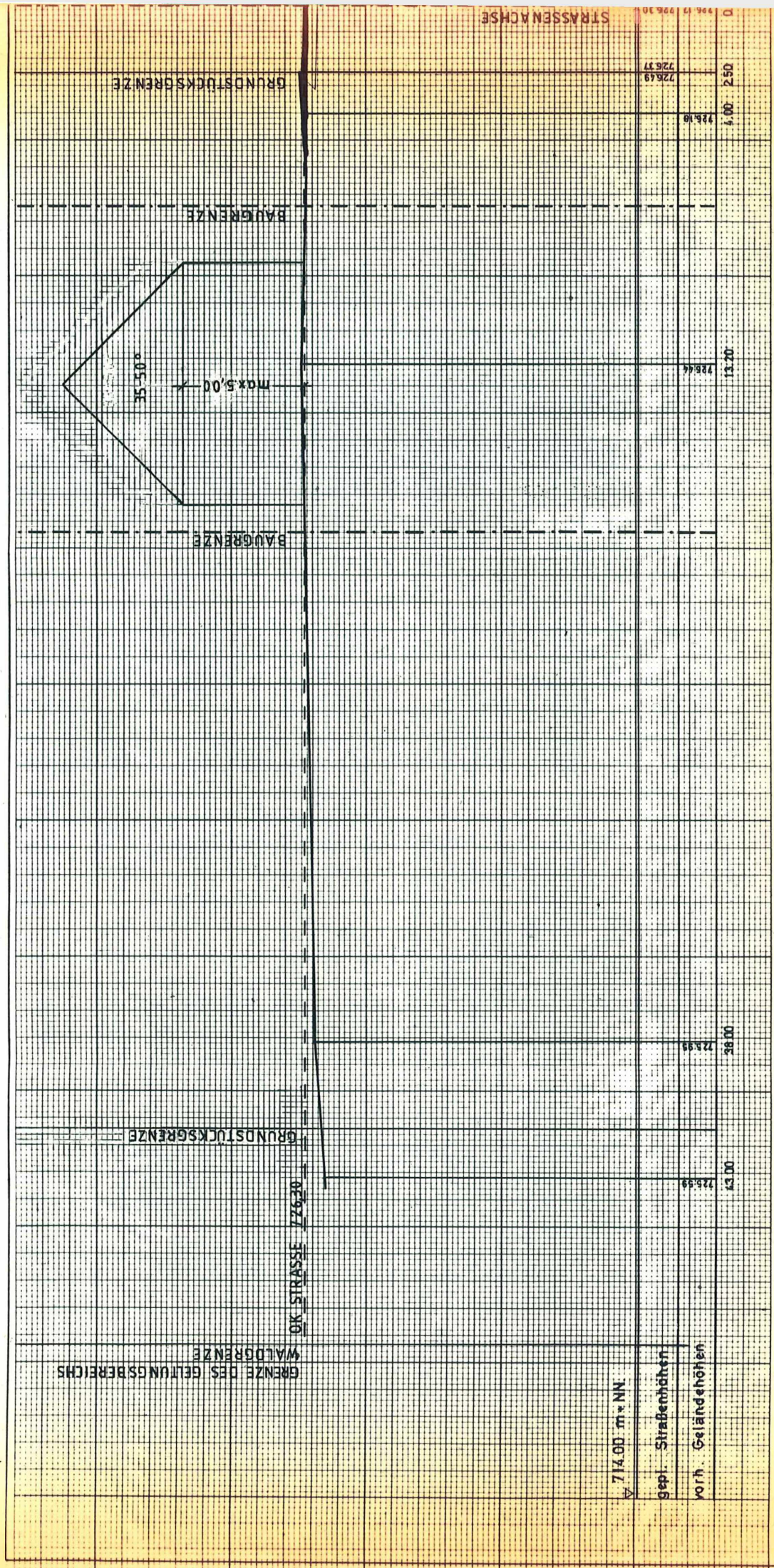
STRASSE

GRUNDSTÜCKSTIEFE

SCHUTZGRÜN

12,00

30,00



STRASSENACHSE

WALDGRENZE
GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

GRUNDSTÜCKSGRENZE

BAUGRENZE

BAUGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZE

OK STRASSE 726,20

714,00 m + NN

Gepl. Straßenhöhen

Nth. Geländehöhen

GEMEINDE OBERRIED, ORTSTEIL ST. WILHELM, BEB. PL. „MEIERHOF II“; SCHNITT C-C, M. 1:200

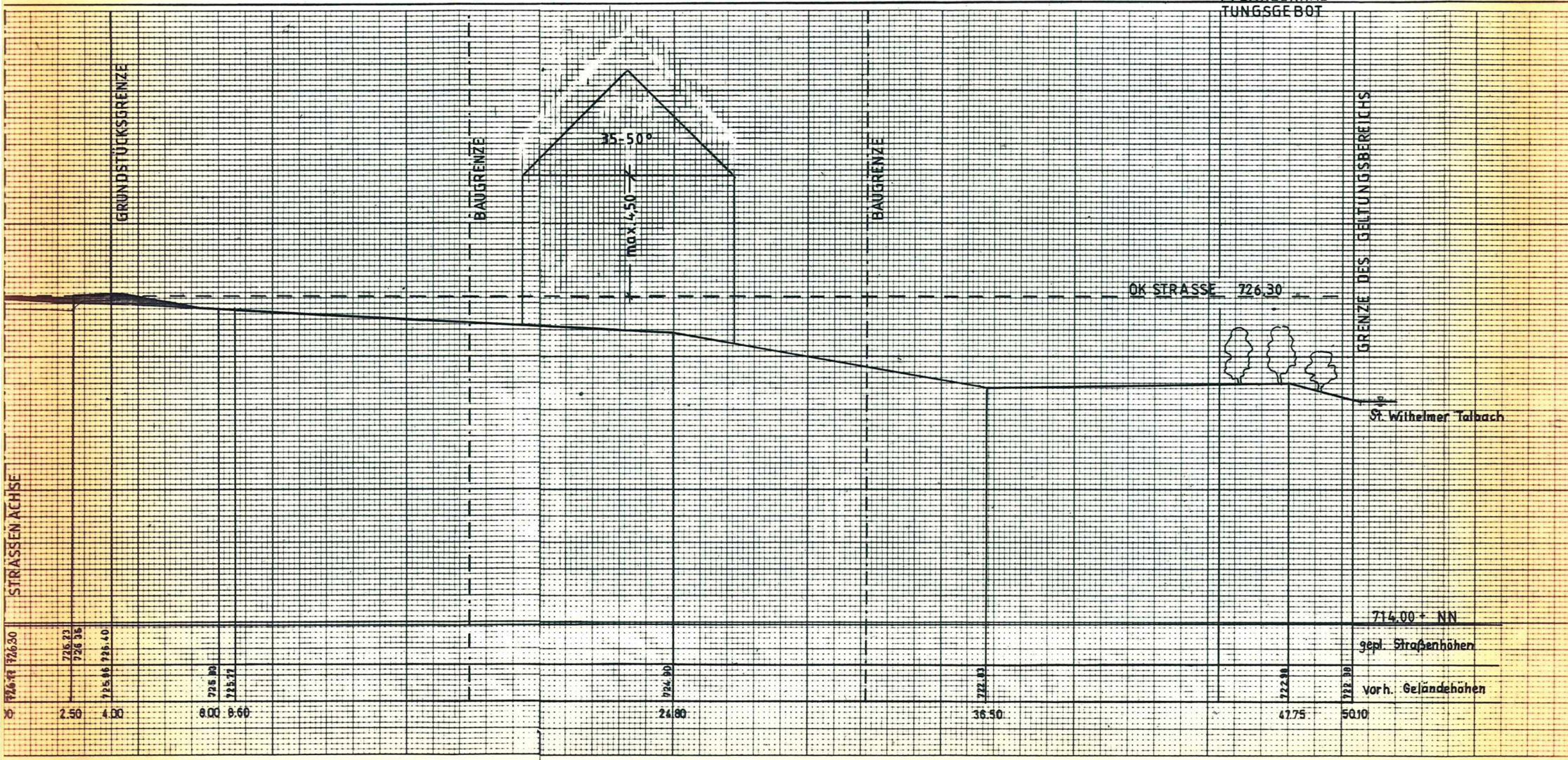
G E N E H M I G T
MIT VERFÜGUNG

VOR. - 9. SEP. 1983



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

STRASSE | GEH- WEG | GRUNDSTÜCKSTIEFE | 15.00 | 5.00 | PFLANZERHAL- TUNGSGEBOT



GEMEINDE OBERRIED, ORTSTEIL ST. WILHELM, BEB. PL. „MEIERHOF II“, SCHNITT C-C, M. 1:200

G E N E H M I G T

MIT VERFÜGUNG

vom - 9. SEP. 1983



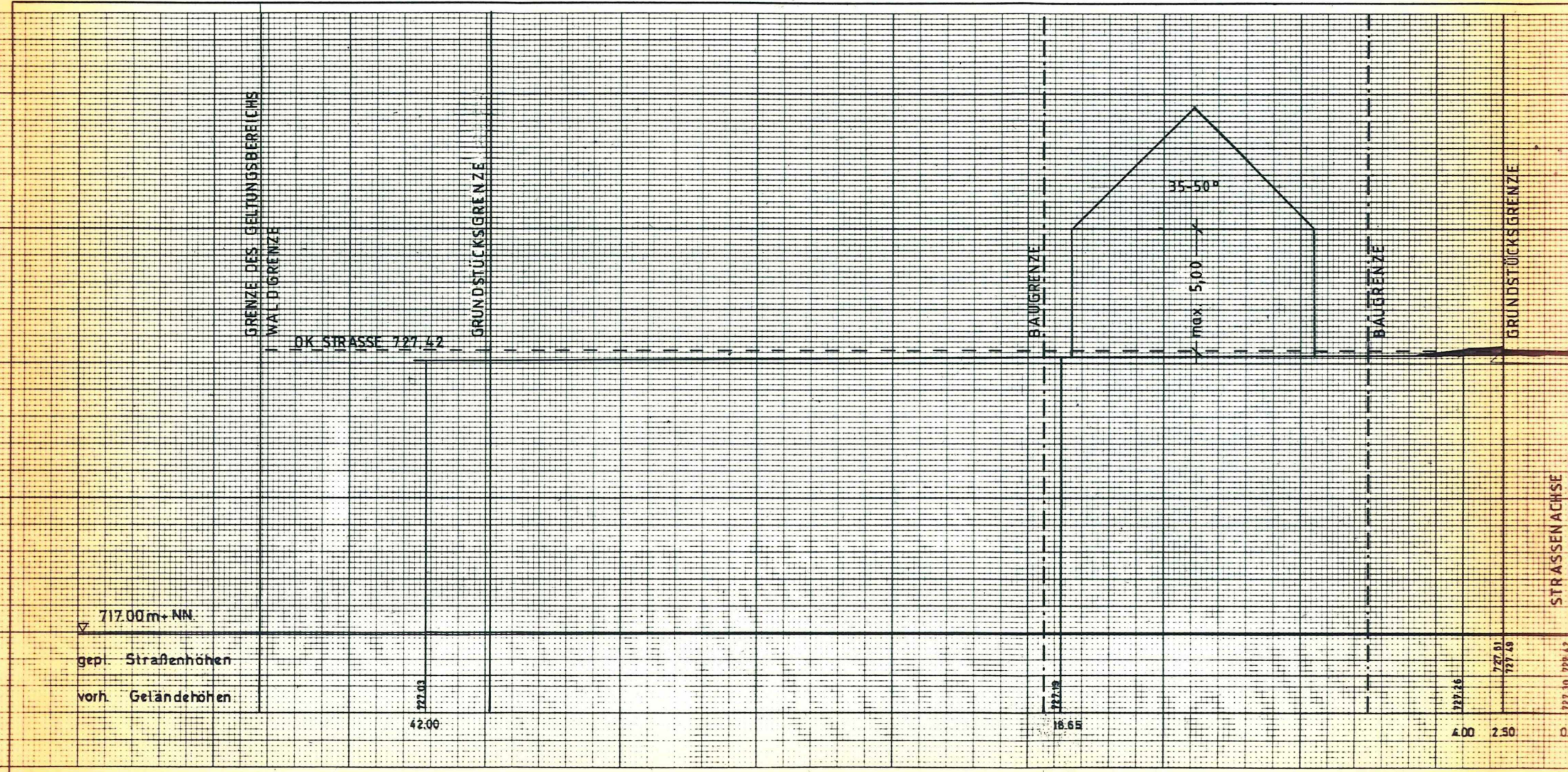
Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

—* SCHUTZGRÜN —*

GRUNDSTÜCKSTIEFE

—* STRASSE —*

12,00



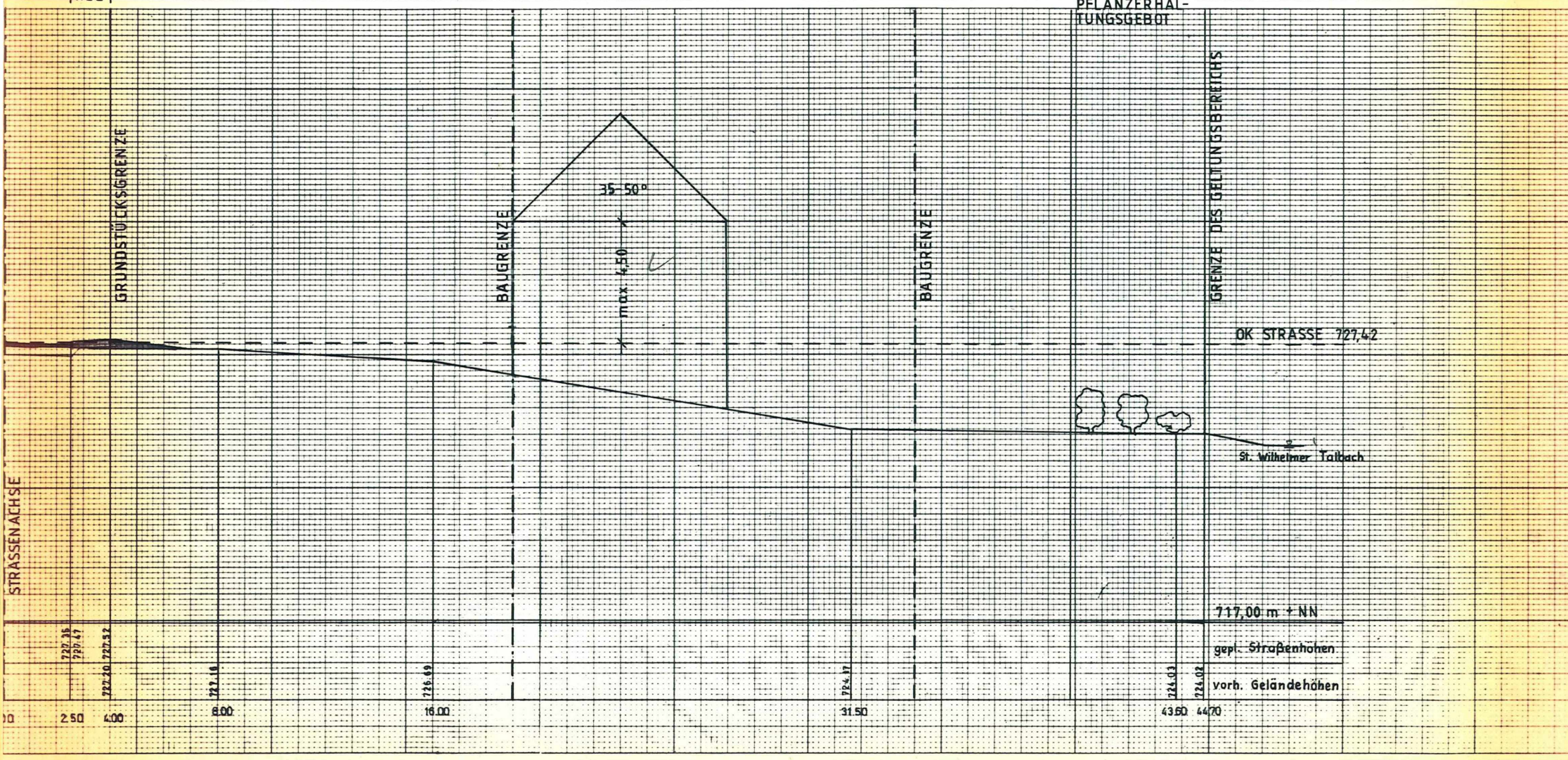
GEMEINDE OBERRIED, ORTSTEIL ST. WILHELM, BEB.PL. „MEIERHOF II“, SCHNITT D-D, M.1:200

G E N E H M I G T
MIT VERFÜGUNG

vom - 9. SEP. 1983



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald



GEMEINDE OBERRIED, ORTSTEIL ST. WILHELM, BEB. PL. „MEIERHOF II“, SCHNITT D-D, M. 1:200

GENEHMIGT
MIT VERFÜGUNG

vom - 9. SEP. 1983



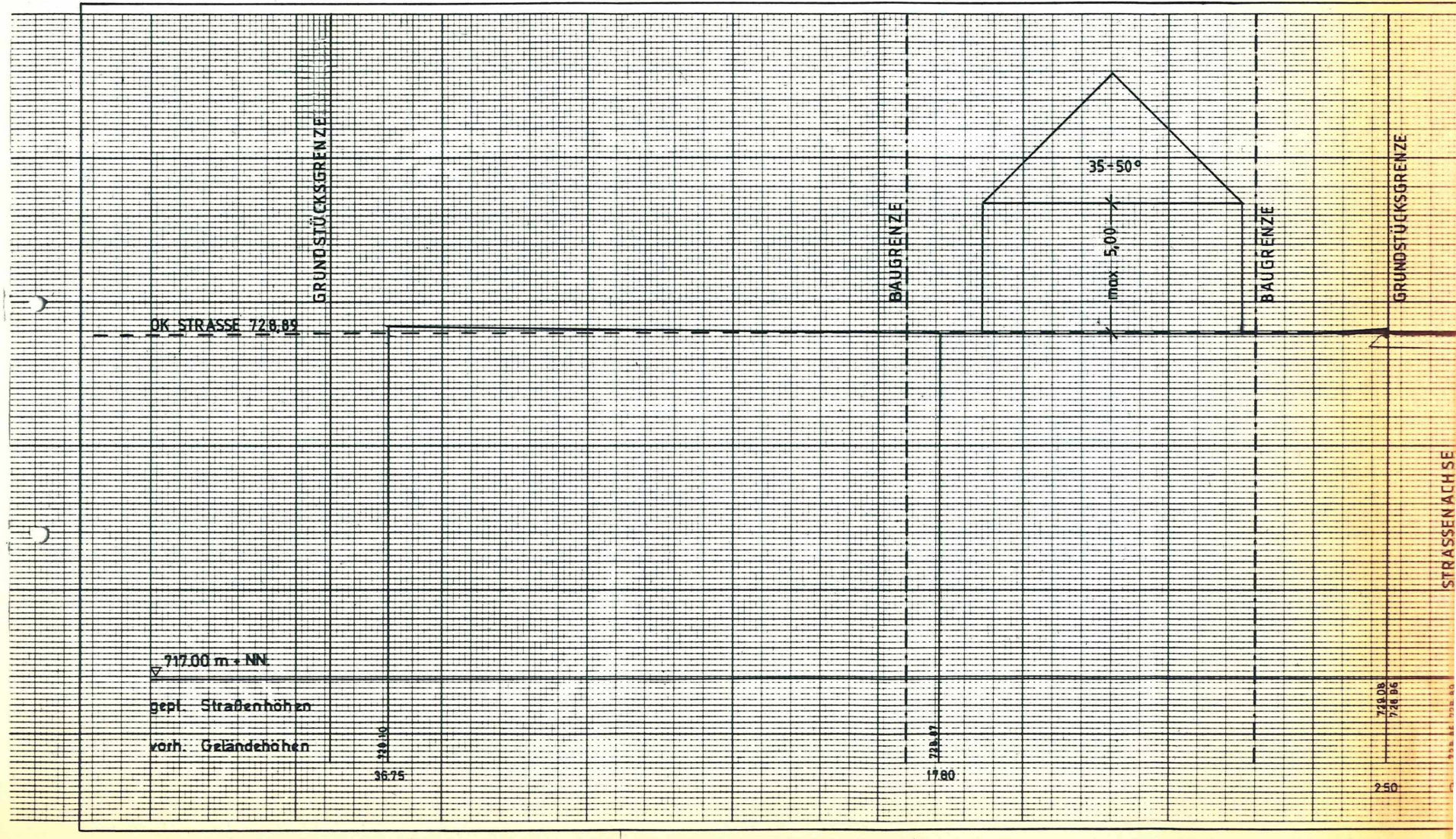
Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

✱ — SCHUTZGRÜN — ✱

GRUNDSTÜCKSTIEFE

12,00

✱ STRASSE



GEMEINDE OBERRIED, ORTSTEIL ST. WILHELM, BEB. PL. „MEIERHOF II“; SCHNITT E-E, M. 1:200

G E N E H M I G T

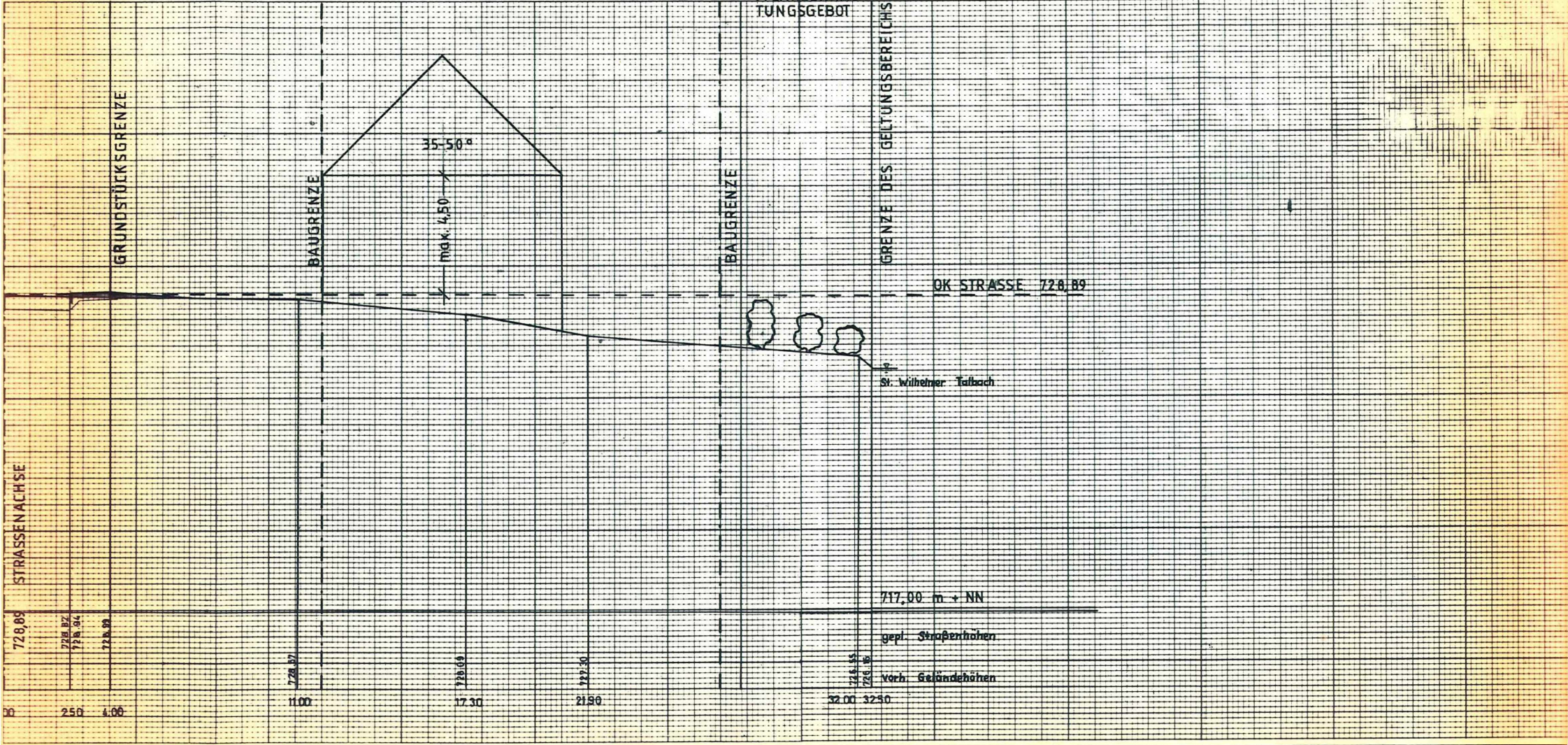
MIT VERFÜGUNG

vom - 9. SEP. 1983



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

STRASSE ———— GRUNDSTÜCKSTIEFE ————
 IGEH- 15,00 ———— 5,00 ————
 WEG



GEMEINDE OBERRIED, ORTSTEIL ST. WILHELM, BEB. PL. „MEIERHOF II,“ SCHNITT E-E, M. 1:200

G E N E H M I G T
MIT VERFOLGUNG

Vom - 9. SEP. 1983



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald