

Bebauungsplan Maierhof III

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberried hat aufgrund folgender Rechtsvorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. Seite 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. Seite 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. Seite 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617) in der derzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. Seite 578), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.02.1999 (GBl.S. 65).

in öffentlicher Sitzung am 22.07.2003 folgende Satzungen beschlossen

- I. Bebauungsplan Maierhof III im Ortsteil St. Wilhelm
- II. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Maierhof III im Ortsteil St. Wilhelm

§ 1

Der Geltungsbereich für

- I. Den Bebauungsplan Maierhof III
- II. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Maierhof III im Ortsteil St. Wilhelm

ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan vom 15.04.2004, der Bestandteil der Satzungen ist.

§ 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan Maierhof III besteht aus:

- I. Den städtebaulichen Festsetzung des Bebauungsplanes Maierhof III vom 22.07.2003
- II. Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Maierhof III vom 22.07.2003
- III. Dem zeichnerischen Teil Maßstab 1 : 500 vom 15.04.2003
- IV. Den Satzungen ist eine Begründung vom 22.07.2003 beigefügt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Maierhof III zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Oberried, den 22.07.2003

Bürgermeister Franz-Josef Winterhalter



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Maierhof III und inhaltliche Regelungen der Satzung über die örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Maierhof III

I. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Maierhof III

Das Gebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA). Die Vorschriften des § 4 der Baunutzungsverordnung finden Anwendung.

Zu § 4 Abs. 2 Nr. 2 wird höchst fürsorglich darauf hingewiesen, dass die Handwerkliche Nutzung im historischen Maierhofgebäude als nicht störender Handwerksbetrieb (vergleiche § 1 Abs. 2 Anhang Nr. 11 der Handwerksverordnung) in bisherigen Ausmaß betrieben werden kann.

Ausgeschlossen wird die Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 Baunutzungsverordnung (Tankstellen).

Maß der baulichen Nutzung

1. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt II. Die maximale Firsthöhe beträgt 10,50 Meter. Für die beiden südwestlichen Baufenster maximal 724,67 m über NN.
2. Die Grundflächenzahl ergibt sich aus dem Lageplan vom 29.11.2002.
3. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
4. Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
5. Stellplätze und Garagen sind außerhalb des Baufensters zulässig.
6. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
7. Die im zeichnerischen Teil dargestellte Sommerlinde ist ein Naturdenkmal. Für sie gilt ein Pflanzenerhaltungsgebot. Im Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen oder Bodenaufträge erfolgen. Als Wurzelbereich gilt ein Radius von 11 Metern um den Baum. Kann der Bauherr während der Bauphase den Abstand von 11 Metern nicht einhalten, so ist während der Bauphase ein Baumsachverständiger zur Baustelleneinrichtung und Baubegleitung hinzuzuziehen.
8. Die im zeichnerischen Teil dargestellte Feldhecke, Biotop-Nr. 8115-315-0225 nach § 24 Naturschutzgesetz ist zu erhalten. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können sind unzulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Maierhof III

1. Wohngebäude
 - 1.1 Dachform:
Zulässig sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 30 und 50 Grad. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäuden.
 - 1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte sind nur zulässig auf Hauptgebäuden und dürfen insgesamt eine Breite von 1/3 der dazugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.
 - 1.3 Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist sind für jede Wohnung 2 Stellplätze auszuweisen
 - 1.4 Einfriedigungen dürfen zum öffentlichen Verkehrsraum hin bis zur Höhe von 0,80 cm errichtet werden.
 - 1.5 Die Dacheindeckung hat angepasst an die Umgebungsbebauung stattzufinden.
 - 1.6 Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material zu errichten.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

Der nordöstliche Bauplatz unterschreitet den nach § 4 Abs. 3 LBO erforderlichen Waldabstand von 30 m. Da dieser ausgewiesene Bauplatz jedoch nicht in der Hauptsturmrichtung des angrenzenden Waldes liegt und es sich um einen stabilen Bestand aus Esche, Ahorn und Tanne handelt ist die Ausweisung dieses Bauplatzes dennoch vertretbar. Da jedoch gewisse Gefahren für das zukünftige Wohnhaus nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, muß der künftige Eigentümer und Bauherr gegenüber dem staatlichen Forstamt Kirchzarten eine Haftungsverzichtserklärung abgeben, darüber hinaus sind Bauvorhaben innerhalb des im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Gefährdungsbereiches Wald der jeweils zuständigen Stelle der Forstverwaltung zwingend zur Stellungnahme vorzulegen damit gegebenenfalls bauliche Vorkehrungen im Einvernehmen mit dieser Behörde festgelegt werden können

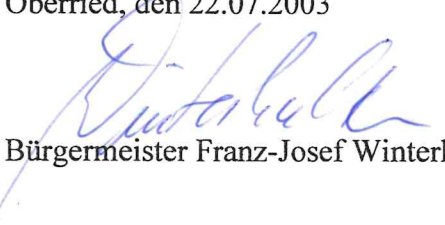
Da das Baugebiet und insbesondere dieser nordöstliche Bauplatz direkt an den Waldrand mit Steilhang grenzt kann beim Zusammentreffen ungewöhnlicher Umstände und außergewöhnlich hoher Niederschläge die Entstehung von Hochwasserschäden an Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Hinweise können dem Merkblatt „Hinweise zum Objektschutz am Hang“ der Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein Bereich Waldshut-Tiengen, Eisenbahnstr. 7a, 79761 Waldshut-Tiengen entnommen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung St. Wilhelm I, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Kupfer und Silber berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Gewerkschaft Wilhelm Bergbaugesellschaft m. b. H., Hannover.

Nach Kenntnis des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg fand eine Aufsuchung und Gewinnung von Kupfer und Silber im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Kupfer und Silber in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadensersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

Oberried, den 22.07.2003


Bürgermeister Franz-Josef Winterhalter



Begründung zum Bebauungsplan Maierhof III und der dazu erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

1. Erfordernis der Planung.

Im Ortsteil St. Wilhelm der Gemeinde Oberried stellen die aneinander grenzenden Bebauungsplangebiete Maierhof und Maierhof II den Siedlungsschwerpunkt dar. Optischer Abschluß dieser Siedlung ist das ehemals als Gaststätte genutzte Anwesen Vorderer Maierhof.

Zur Deckung der Bedarfs an Wohnbaugrundstücken ansässiger Bürger empfiehlt es sich durch Schaffung von 3 Bauplätzen und eine Übernahme des vorhandenen Gebäudebestandes den Bedarf an Bauplätzen zu decken und gleichzeitig auf die Gestaltung der Gebäude im Sinne der Umgebungsverträglichkeit Einfluß zu nehmen.

Daher wurden Art und Maß der baulichen Nutzung also die Vorschriften zur Baugestaltung – Eingedenk einer Heute üblichen liberaleren Auffassung – den Regelungen für das Baugebiet Maierhof angepasst.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal ist der Bereich des Bebauungsplans als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Hinblick auf die Größe des Bebauungsplangebietes sind jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB gilt.

Die Grundstücke des Planbereiches schließen zum Vorderen Maierhof auf. .

2. Auswirkungen der Planung

2.1 Erschließung

Das Plangebiet ist in verkehrlicher Hinsicht erschlossen. Die Grundstücke grenzen an öffentliche Straßen.

Die Versorgung mit Trinkwasser geschieht durch Anschluß an die Trinkwasserversorgung im angrenzenden Baugebiet.

Zur Abwasserbeseitigung ist vorgesehen die Grundstücke an den vorhandenen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Im Bereich des Regenwassers ist die Ableitung in den Vorfluter geplant. Hierzu ist eine entsprechende Erschließungsmaßnahme durchzuführen.

Über das geplante Gelände verläuft eine 20 kV-Mittelspannungsfreileitung, diese soll nach badenova weiterhin bestehen bleiben. Die nach den technischen Regeln vorgeschriebenen Sicherheitsabstände dürfen nicht unterschritten werden. Die bestehende Bebauung wird aus einer 0,4 kV-Niederspannungsfreileitung versorgt, zum Anschluss der geplanten Neubauten ist eine Kabelverlegung notwendig. Die badenova wird ein Teil der Freileitung ersetzen. Die Hausanschlussleitungen werden nach den technischen Bestimmungen der badenova ausgeführt. Die Anschlussleitungen sollen auf dem möglichst kürzesten Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum führen.

Die jetzige telekommunikationstechnische Versorgung des Maierhofes verläuft in dem Zufahrtsweg quer über das neue südöstlich gelegene Baufenster. Zum Freiräumen des Baufensters muß dieses Kabel umgelegt werden. Über das umzulegende Kabel sind die beiden südöstlichen Baufenster zu erschließen. Die telekommunikationstechnische Versorgung soll nach Möglichkeit unterirdisch erfolgen. Das nordöstliche Baugrundstück wird über den Luchsmattenweg telekommunikationstechnisch versorgt werden.

Die der Gemeinde entstehenden Kosten der Erschließung werden auf 25.000 Euro geschätzt.

Umwelt

Das vorgesehene Baugebiet befindet sich nach der Flurbilanz des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur auf landbauproblematischem Boden. Grund und Boden befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Der Verlust der Fläche aus der Bewirtschaftung bedeutet für den Pächter - da die Fläche sehr klein ist -, keinen spürbaren Verlust. Insbesondere war die Möglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Bereich durch die Nähe zum Baugebiet Maierhof immer schon eingeschränkt, insbesondere im Hinblick auf Düngung in Form der Gülleausbringung.

Im Bereich des nördlich ausgewiesenen Baufensters befindet sich eine Feldhecke, welche als Biotop nach § 24 a Naturschutzgesetz (NatSchG) besonders geschützt ist (Biotopnummer 8115-315-0225). Nach § 24 a Abs. 2 NatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, unzulässig. Der Bereich der geschützten Feldhecke ist im zeichnerischen Teil dargestellt, es wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Naturschutzgebiet „Feldberg“, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Feldberg“ sowie das Vogelschutzgebiet „Südschwarzwald“ an. Der Bebauungsplan weist an der Grenze zu den Gebieten die aufgenommene Bestandsbebauung aus und ein weiteres Baufenster (nordöstlich) auf einer bisher als Parkplatz mit Kieselbelag bereits versiegelten Fläche. Eine weitere, als die im Bebauungsplan dargestellte arrondierende Bebauung nördlich des vorhandenen Weges würde das Landschaftsbild wesentlich negativ verändern, einer solchen Bebauung wird durch diesen Bebauungsplan ein Riegel vorgeschoben, dies trotz knappen Baulandes und dringenden Wohnbauflächenbedarfs im Ortsteil St. Wilhelm.

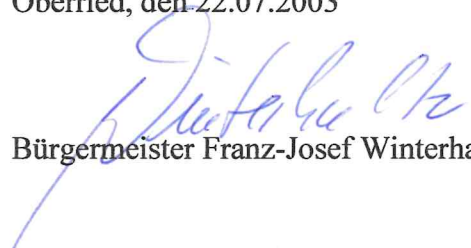
Die beiden südlichen Baufenster runden das Siedlungsgebiet Maierhof ab und fügen sich in eine städtebauliche Konzeption ohne erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ein. Der bisherige „Rundweg“ bildet den optischen Abschluss des Baugebietes Maierhof. Im Anschluss daran folgt das von Westen weithin sichtbare Ensemble Vorderer Maierhof und die als Naturdenkmal ausgewiesene Sommerlinde. Eine Sichtachse ist von der Ortschaftsseite her durch die Bebauung des Gebietes Maierhof nicht mehr gegeben, somit wird eine solche durch die neue Planung auch nicht beeinträchtigt.

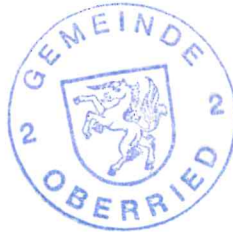
Die Ausweisung der südlichen Baufenster erfolgt aus der Entwicklung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB und fügt sich in die städtebauliche Konzeption ein. Weitere Ausweisungen in Richtung Südwesten würden der Konzeption zuwiderlaufen und sind nicht geplant.

Die als Naturdenkmal ausgewiesene Sommerlinde wird im Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Pflanzeerhaltungsgebotes besonders geschützt. Auf die Unterschutzstellung wird hingewiesen.

Der Eingriff ist in Anbetracht des übergeordneten Belanges der Wohnraumschaffung für Einheimische Bürger und damit der Erhaltung der Dorfgemeinschaft hinzunehmen. Über Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 a, 19 ff BNatSchG wird mit der Naturschutzbehörde ein entsprechender Vertrag abgeschlossen und gesondert verhandelt.

Oberried, den 22.07.2003


Bürgermeister Franz-Josef Winterhalter



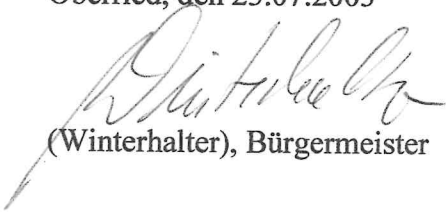
Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Satzung

- I. Bebauungsplan Maierhof III im Ortsteil St. Wilhelm
- II. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Maierhof III im Ortsteil St. Wilhelm

stimmen mit den **Satzungsbeschlüssen** des Gemeinderates der Gemeinde Oberried vom 22.07.2003 überein.

Oberried, den 23.07.2003


(Winterhalter), Bürgermeister



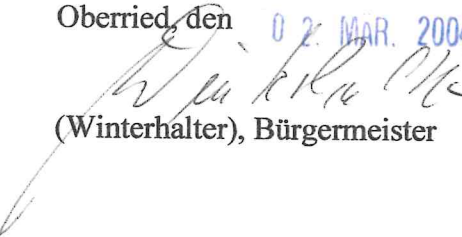
Rechtskraftvermerk:

Die Satzungen

- III. Bebauungsplan Maierhof III im Ortsteil St. Wilhelm
- IV. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Maierhof III im Ortsteil St. Wilhelm

treten in Rechtskraft am 01. MRZ. 2004

Oberried, den 02. MAR. 2004


(Winterhalter), Bürgermeister

