

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich Gässenhof

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberried hat aufgrund folgender Rechtsvorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. Seite 58)

Der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GB1. Seite 617), in der derzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000. Zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2004 (GB1. S. 895)

für den Ortseingangsbereich am 26.09.2006 in öffentlicher Sitzung diese

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

Der Satzung ist die Begründung und der Lageplan beigelegt.

§ 1 Gegenstand

Gegenstand der Satzung ist die Einbeziehung eines Außenbereichsgrundstückes nach § 2 dieser Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil um den Gässenhof gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB. Dieses Flst.Nr. 33/33 ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal im zeichnerischen Teilplan III vom 28.04.2000 nahezu vollumfänglich als Mischbaufläche (M) dargestellt.

§ 2 Einbezogene Fläche

In diesen Innenbereich wird die nördlich angrenzende Außenbereichsfläche des Grundstückes Flst.Nr. 33/3 der Gemarkung Oberried wie im Lageplan dargestellt mit einbezogen.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des ergänzten Innenbereiches im nordöstlichen Bereich des Ortseinganges zum Kernort Oberried ist im beigelegten Lageplan dargestellt.

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die bauliche Nutzung des ergänzten Bereiches Flst.Nr. 33/3 werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind die Nutzungen „Dorfgebiet“ nach § 5 Abs. 2 BauNVO. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die maximale Traufhöhe wird festgesetzt auf 6,50 m. Bezugspunkt ist Oberkante der Straße.

2. Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 BauNVO zulässig. Das Hauptgebäude darf max. eine Grundfläche von 125 qm haben.

3. Pflanzgebote für Bäume und Büsche

Zur Einbindung in die freie Landschaft ist das auf Grundstück Flst.Nr. 33/3 geplante Gebäude nach Norden hin mit einheimischen Sträuchern aus untenstehender Liste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf der östlichen Seite des Flst.Nr. 33/3 sind mindestens drei Obstbäume (nur Apfel, Birn- oder Kirschbäume gebietsheimischer Sorten) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzliste Gemeinde Oberried

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)	SAh
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)	BAh
Schwarz-Erle	(Alnus glutinosa)	SEr
Hänge-Birke	(Betula pendula)	Bi
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Hb
Gewöhnliche Hasel	(Corylus avellana)	Ha
Rotbuche	(Fagus Selvatica)	Bu
Faulbaum	(Frangula alnus)	Fb
Gewöhnliche Esche	(Fraxinus excelsior)	Es
Zitterpappel, Espe	(Populus tremula)	ZP
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)	VKi
Gewöhnliche Traubenkirsche	(Prunus padus)	TKi
Schlehe	(Prunus spinosa)	Sc
Stiel-Eiche	(Quercus robur)	SEi
Echte Hunds-Rose	(Rosa canina)	HRo
Ohr-Weide	(Salix aurita)	OW
Sal-Weide	(Salix caprea)	SaW
Grau-Weide	(Salix cinerea)	GW
Bruch-Weide	(Salix fragilis)	BW
Fahl-Weide	(Salix rubens)	FW
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	SHo
Trauben-Holunder	(Sambucux racemosa)	THo
Echte Mehlbeere	(Sorbus aria)	Mb
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)	Vb
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)	SLi
Berg-Ulme	(Ulmus glabra)	BUI
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)	GS

Durch Fettschrift hervorgehobenen sind die Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften (Satzung gem. § 74 LBO)

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück Flst.Nr. 33/3 wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO folgende Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen.

1. Dachgestaltung

Für Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 25 bis 38 Grad vorgeschrieben.

2. Fassadenfarbe

Bei Wandanstrichen sind grelle Farben unzulässig.

3. Gestaltung der privaten Verkehrsflächen

Befestigte Flächen (Garagenzufahrten, Abstellplätze) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Herstellung dieser Flächen hat aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine für Stellplätze, großfugiges Pflaster mit Rasenfuge, Forstmischung usw.) zu erfolgen.

4. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

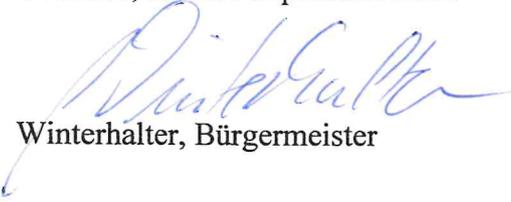
§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften nach § 5 zuwiderhandelt.

§ 6 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung Bereich Gässenhof und die Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung Gässenhof treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Oberried, den 29. September 2006


Winterhalter, Bürgermeister

Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Bereich Gässenhof mit örtlichen Bauvorschriften

1. Allgemeines

Diese Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Bebauung des Grundstückes Flst.Nr. 33/3 mit einem Gebäude zu schaffen. Da anderweitig eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht in Betracht kommt.

Durch die Bebauung wird die letzte sich bietende Lücke zwischen westlicher und südlicher Seite der Hauptstraße in nördlicher Verlängerung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles um den Gässenhof geschlossen. Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des Innenbereichs entsprechend geprägt. Die Einbeziehung mit der städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

In städtebaulicher Hinsicht handelt es sich nicht um eine Erweiterung nach außen, sondern um eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Bebauung die sich als Dorfgebietsbebauung im Sinne des § 5 BauNVO mit starker Tendenz Richtung Allgemeinem Wohngebiet nach § 4 BauNVO darstellt.

Da das sich innerhalb der deklarierten Grenze befindliche landwirtschaftliche Hofgut zwischenzeitlich nicht mehr als solches genutzt wird und eine entsprechende Nutzung so auch nicht mehr vorgesehen ist und zwischen Hofgut und geplanter Bebauungsmöglichkeit bereits ein Gebäude vorhanden ist, ist davon auszugehen, dass mit keinerlei Nutzungskonflikten zu rechnen ist. Der Bestand ist vornehmlich durch Wohnbebauung und Nutzung geprägt.

Diese Einbeziehung ermöglicht die Schaffung von Wohnraum für einheimische Bürger, was im Interesse der Gemeinde liegt. Gleichzeitig stellt die Satzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Abgrenzung der Bebauung am Ortsrand von Oberried zur freien Landschaft hin sicher.

Zusätzliche öffentliche Maßnahmen zur Verkehrserschließung sind nicht geplant, da das zur Bebauung anstehende Grundstück von der vorhandenen Hauptstraße aus erschlossen wird.

2. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal zeichnerisch in Teilplan III vom 28. April 2000, genehmigt durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 10. August 2000 innerhalb des zur Überbauung vorgesehenen Bereiches als Mischbaufläche dargestellt. Diese Satzung ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft

Der vom Vorhaben direkt betroffene Raum ist durch die bestehende Bebauung geprägt. Der umgebene Raum wird durch die grünlanddominierte Offenlandschaft mit raumgliedernden Baumgruppenstrukturen charakterisiert.

Die vom Vorhaben indirekt betroffene Landschaft, welche einen Sichtbezug zum Vorhaben aufweist, lässt sich der Landschaftsbildeinheit Schwarzwaldrand zuordnen. Diese ist durch die typischen hohen Sichtverflechtungen und eine Vielzahl an Raumkonstellationen

gekennzeichnet. Laut Landschaftsplan hat dieser angrenzende Landschaftsbildraum ein sehr hohes landschaftsästhetisches Potenzial. Eine Nutzungsentwicklung hat besonders sorgsam zu erfolgen.

Das überwiegend bebaute Gelände (Gässenhof) entlang der Hauptstraße grenzt im rückwärtigen Bereich an Grünland. Nach der Flurbilanz handelt es sich um mittlere Flächen der Vorrangflur. Der Baukörper wird in der Landschaft in Erscheinung treten und mit landschaftstypischen Holzelementen gestaltet werden.

Durch eine qualitativ hochwertige und maßstabsgerechte Eingrünung kann sich die Schließung der Baulücke gehaltvoll in das Landschaftsbild eingliedern. FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Biotop gemäß § 32 NatSchG, sowie Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind durch die Satzung nicht betroffen. Sträucher und Gehölze, ausgenommen 3 niedrigwüchsige Obstbäume sind nicht vorhanden.

Bei der Umsetzung dieser Satzung werden gem. § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Erhaltungsziele gesehen.

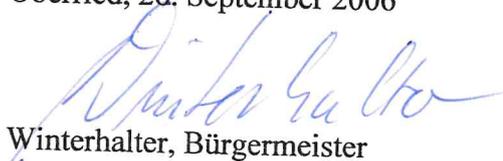
Hinsichtlich des geringen Umfangs der vorgesehenen Bebauung kann in Form einer verbalargumentativer Darstellung festgestellt werden, dass lediglich geringe Beeinträchtigungen oder besser gesagt: Veränderungen durch die Bebauung auf das Landschaftsbild und geringfügige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten sind.

Diese Beeinträchtigungen werden hinsichtlich des Bedarfs zur Schaffung von Wohnraum für einheimische Bürger und der sich an dieser Stelle mehr als an anderen Stellen anbietenden Nachverdichtung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles als unvermeidlich angesehen. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch mehrere Maßnahmen minimiert und unseres Erachtens letztlich ausgeglichen werden:

- a.) Beschränkung der Gebäudehöhenentwicklung durch Festsetzung einer Traufhöhe von lediglich 6,50 m.
- b.) Sicherung der Ausgestaltung des Gebäudes vornehmlich mit Holzelementen.
- c.) Einbindung des Gebäudes in die Landschaft durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen mit Pflanzgeboten
- d.) Der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser durch die vorgesehene Bebauung ist durch eine Beschränkung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß minimiert.

Ingesamt wird also davon ausgegangen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Umwelt hinsichtlich der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu erwarten sind und durch die genannten Maßnahmen die als gering einzustufenden Eingriffe auf das Landschaftsbild und die Schutzgüter Boden und Wasser maximal minimiert sind.

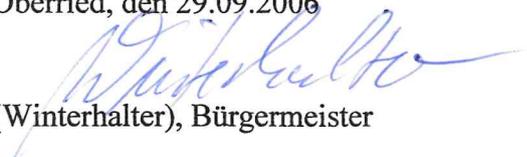
Oberried, 26. September 2006


Winterhalter, Bürgermeister

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Satzungen stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Oberried vom 26.09.2006 überein.

Oberried, den 29.09.2006

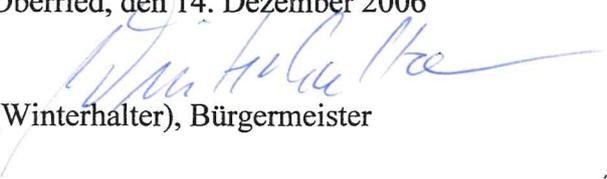

(Winterhalter), Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Satzungen wurde durch Hinweis im Amtsblatt vom 30. November 2006 und Anschlag an der Verkündigungstafel in der Zeit vom 04. Dezember 2006 bis einschließlich 12. Dezember 2006 öffentlich bekanntgemacht.

Die Satzungen haben somit am 12. Dezember 2006 Rechtskraft erlangt.

Oberried, den 14. Dezember 2006


(Winterhalter), Bürgermeister