

SATZUNG

der Gemeinde Oberried

zur Änderung des Bebauungsplans und Neufassung der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsmitte“ im Ortsteil Hofgrund

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i. V. m. § 8 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. v. 03.10.1983, zuletzt geändert am 20.03.1997 (GBl. S. 101) und §§ 74, 75 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08. 1995 (GBl. S. 617)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberried die 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ im Ortsteil Hofgrund am 21.09.1999

als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Bebauungsplan vom 29.03.1971, genehmigt am 16.09.1974 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhalt der Änderung

1. Der Bebauungsplan wird durch ein Deckblatt vom 23. Juni 1998 und 2 weitere Deckblätter vom 10.05.1999 geändert.
2. Die Bebauungsvorschriften auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 29.03.1971 werden geändert und durch eine Neufassung (Anlage zur Satzung) ersetzt. Im übrigen gelten die zeichnerischen Festsetzungen auf dem Plan, soweit hiermit keine Regelung erfolgt.

§ 3 Bestandteile der Änderungen

1. Deckblatt zu Flst.Nr. 135 / 2 vom 23.06.1998
2. Deckblätter zu Nutzungsschablonen vom 10.05.1999
3. Neufassung der Bebauungsvorschriften 10.05.1999
4. Beigefügt ist die Begründung 10.05.1999

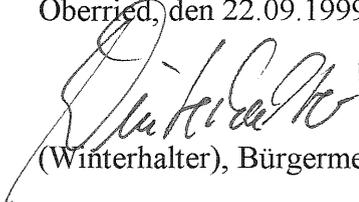
§ 4 Ordnungswidrigkeiten

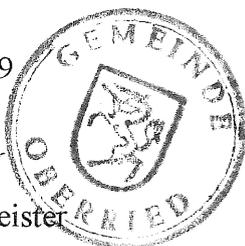
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 5 Inkrafttreten

Die Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Aufgehoben werden §§ 8 und 9 der textlichen Festsetzungen auf dem Plan vom 29.03.1971 und die übrigen Festsetzungen soweit die Neufassung entsprechende Regelungen enthält.

Oberried, den 22.09.1999


(Winterhalter), Bürgermeister



**Gemeinde Oberried, OT Hofgrund
Bebauungsplan „Ortsmitte“
3. Änderung**

Neufassung der Bebauungsvorschriften:

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Baugebiet ist gegliedert in allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO und Flächen für den Gemeinbedarf (auf den Gemeindebedarfsflächen sind Anlagen für die Verwaltung, kulturelle, sozial u. sportliche Zwecke zugelassen).
Kein MI mehr, restl. Nutzungsschemata gilt
- (2) Im MD sind die Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Geschößzahl, die Grundflächenzahl sowie die Geschößflächenzahl. Es gelten hierfür die Anrechnungsregeln der BauNVO 1977 und der LBO 1972 weiter. Entsprechend sind die obersten Geschosse (§ 2 LBO) zu beurteilen.
- (2) Ein anrechenbares Untergeschoß kann bei entsprechendem Geländeverlauf ausnahmsweise zugelassen werden.
- (3) Ausgenommen von den vorgenannten Anrechnungsregeln ist das Gebiet der Änderung für das Flst.Nr. 135 / 2; dort sind bezüglich der Anrechnungsregelung die BauNVO 1990 und die LBO 1996 anzuwenden.

§ 3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. Hausgruppen sind nicht zugelassen. Hiervon abweichender Bestand bleibt zulässig.

§ 4 Überbaubare Flächen, Nebenanlagen und Garagen

- (1) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen. Ausnahmsweise können sie an anderen Stellen ausgewiesen werden, wenn die Verkehrssicherheit, insbesondere die Schneeräumung, nicht beeinträchtigt wird und dadurch die Stellung auf dem Grundstück im Hinblick auf die Vermeidung größerer Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) verbessert wird.
- (2) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

- (3) Auf privaten Grünflächen und Verkehrsgrünflächen sind Gebäude als Nebenanlagen nicht zugelassen.

§ 5 Stellung der Gebäude und Firstrichtung

Für die Stellung der Gebäude und die Firstrichtungen sind die im Plan eingetragenen Gebäudeumrisse zu beachten.

Örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften

§ 6 Höhe und Gestaltung von Außenwänden und Mauern

- (1) Die maximale Traufhöhe der Gebäude (Außenwandhöhe vom höchsten Punkt der vorhandenen Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut) darf talseits 6,50 m betragen. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung auf 7,00 m zulässig, wenn bei ungünstigen Geländeverhältnissen ein Geländeausgleich zur besseren Einordnung des Gebäudes erforderlich wird.
- (2) Außenwände sollen insgesamt mindestens zu einem Drittel in Naturholz hergestellt oder verkleidet werden.
- (3) Bauteile an Balkonen, Terrassen, Vordächern, Verkleidungen an Außenwände sind entsprechend auch in Naturholz zu gestalten.
- (4) Außenanstriche der Holzteile sind naturholzfarben herzustellen; auffällige Lasuren (bunte, hell leuchtende Farben) sind unzulässig.

§ 7 Dachgestaltung, Dachaufbauten

- (1) Es sind nur Walm- u. Krüppelwalmdächer von 38° - 45° zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Garagen und kleinere Nebengebäude, die in unmittelbarer Beziehung zum Hauptgebäude stehen; bei ihnen kann ausnahmsweise auch eine geringere Dachneigung zugelassen werden. Bei Gebäudeerweiterungen kann die bestehende Dachneigung beibehalten werden.
- (2) Es sind allseits entsprechend große (von mindestens 80 cm) Dachüberstände in der für Hofgrund und das Schauinslandgebiet charakteristischen Weise auszubilden.

"KAUF"
= KAUF
ABSTAND
(DIREKT)

- (3) Dachgauben, Erker und Wiederkehre können ausnahmsweise zugelassen werden. Sie müssen sich der Hauptdachgestalt deutlich unterordnen und dürfen in den Ausmaßen (Breite) höchstens zwei Fünftel der zugehörigen Außenwand bzw. der entsprechenden Dachseite haben und müssen mindestens 1,50 m unter dem First bleiben. Dachgauben, Aufbauten oder Öffnungen auf Krüppelwalmen sowie Dacheinschnitte allgemein sind unzulässig.
Eine Unterbrechung der Längsdachtraufe ist nur mit Wiederkehren und Erkern zulässig.
- (4) Für Farbgebung der Dächer sind nur graue bis dunkelgraue sowie dunkelrote Farbtöne zugelassen. Helle glänzende und farbige Dachbedeckung ist nicht zulässig.

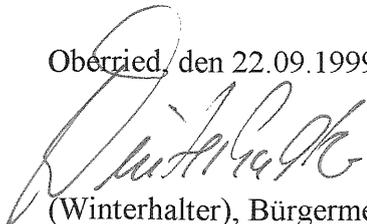
§ 8 Gestaltung des Geländes und Einbindung der Gebäude

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen, die durch Bauten und Zufahrten erforderlich werden, haben die Gestalt und Topographie (Hangverlauf) des umgebenden Geländes zu berücksichtigen und eine weitestgehende Anpassung vorzunehmen.
Ausnahmsweise dürfen Stützmauern errichtet werden, wenn diese technische/topographisch im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude erforderlich sind.
- (2) Abgrabungen vor Garagen im Untergeschoß und bei Zufahrten sind so anzulegen, daß die Gebäude nicht überhöht erscheinen.
- (3) Unterirdische Garagen sind, soweit sie nicht auch als Terrassen genutzt werden dürfen, mit Erdreich zu überdecken.

§ 9 Einfriedigungen

- (1) Einfriedigungen sollten aus einfachem Holzzäunen und heimischen Hecken/Sträuchern (mit Ausnahme von Fichten) bestehen. Der bisherige Bestand kann beibehalten werden.
- (2) Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen sind hinsichtlich ihrer Anordnung, Höhe und Gestaltung so auszuführen, daß die Schneeräumung nicht behindert wird.
- (2) Zur offenen Landschaft hin ist die Einfriedigung mit einfachen Holzzäunen oder mit heimischen Sträuchern/Hecken, nicht geschlossen und dicht, sondern in extensiver Form der Bepflanzung, herzustellen.

Oberried, den 22.09.1999


(Winterhalter), Bürgermeister



Gemeinde Oberried
Bebauungsplan für den Ortsteil
Hofsgrund „Ortsmitte“
3. Änderung

BEGRÜNDUNG

1.0 Änderung der Nutzungsart MI = Mischgebiet zum MD = Dorfgebiet.

1.1 Allgemeines:

Eine entscheidende strukturelle Veränderung mit der ursprünglichen Absicht Einrichtungen des Fremdenverkehrs und des Tourismus und den damit verbundenen Dienstleistungseinrichtungen zu planen und zu realisieren, hat sich nicht vollzogen. Die bauliche Entwicklung im Rahmen des Bebauungsplans hat sich vor allem zunächst in Richtung Wohnungsbau mit einem deutlichen Trend zur Ferien-Zweitwohnung vollzogen, wovon heute nur noch ein geringer Anteil an sogenannten Zweitwohnungen für den Fremdenverkehr zur Verfügung stehen.

Diese Entwicklung hat zwar das Bild des Ortes stark geprägt, sie hat jedoch den ländlichen Charakter des Dorfes Hofsgrund nicht so wesentlich verändert. Diese dörfliche Prägung, die sich aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und Nutzungen, am Rande bzw. außerhalb des Plangebietes abspielt, ist noch vorherrschend; sie soll auch künftig so weit wie möglich erhalten bleiben.

Dies soll nunmehr mit der Änderung der Nutzungsart von Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Dorfgebiet gemäß § 5 Bau NVO auch nachhaltig festgelegt und gesichert werden.

1.2 Tatsächliche rechtliche und städtebauliche Auswirkungen durch die Änderung:

Diese Änderung hat allgemein keine Auswirkungen (zumindest nicht erkennbare) auf die ausgeübte Nutzung, da diese vorherrschend vorhanden ist. Die zulässigen Anlagen im Dorfgebiet entsprechen denen im Mischgebiet hinsichtlich der im wesentlichen in Frage kommenden Nutzungen, wie dem Wohnen, den sonstigen Gewerbetrieben, den Einzelhandelsbetrieben, den Betrieben des Beherbergungsgewerbes und den Schank- und Speisewirtschaften. Ebenso sind die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke identisch. Lediglich bezüglich der Verwaltungen gibt es Beschränkungen im MD auf „öffentlichen Einrichtungen“. Ohne Einschränkung sollen jedoch die der Landwirtschaft dienenden Nutzungen sowie das sonstige Wohnen bleiben.

- 1.3 Grundzüge der Planung oder Grundsätze des Entwickelns gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch werden durch die Änderung nicht berührt.

2. Änderung und Neufassung der Bebauungsvorschriften für das gesamt Planungsgebiet:

Die vorgenannten Änderungen und eine derzeit im Verfahren befindliche Änderung im Bereich des Grundstücks, Flst.Nr. 135 / 2, ziehen eine Änderung des Textteils nach sich.

- 2.1 Die Umwidmung von Mischgebiet in Dorfgebiet und die Zulässigkeit der dazugehörigen Anlagen und Nutzungen werden auf der Grundlage von § 5 BauNVO entsprechend den Ausführungen unter o. a. Ziff. 1.0 textlich geregelt.
- 2.2 Die Anrechnungsregel bezüglich der Grundfläche in § 19 Abs. 4 BauNVO, der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 3 u. 4 BauNVO) soll nicht an das inzwischen geänderte Recht der BauNVO angepaßt, sondern beibehalten werden auf dem Stand der BauNVO 1977 bzw. der LBO 1972. Ausgenommen hiervon bleibt der Bereich der Deckblattänderung für das Grundstück, Flst.Nr. 135 / 2. Dort soll die BauNVO 1990 und die LBO 1996 zur Anwendung kommen.
Nachdem das Gebiet zu fast 100 % bebaut ist, soll damit vermieden werden, daß sich daraus unerwünschte städtebauliche Auswirkungen sowie eine Ungleichbehandlung für die Grundstücke und ihre Nutzungen ergeben.
- 2.3 Zum Bebauungsplan wurden bisher keine baugestalterischen Vorschriften erlassen. Generell wurden die Regelungen der Ortsbausatzung vom 23. 06. 1971 zugrunde gelegt, die jedoch eine etwas andere Zielsetzung hatte und somit nur teilweise für das Bebauungsplangebiet angewendet werden konnte.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen nunmehr mit dem Bebauungsplan verbunden werden und unter Beibehaltung der wesentlichen, bisher geltenden Regelungen auf der Grundlage des § 74 LBO 1996 neu erlassen werden.

- 2.4 Einige textliche Festsetzungen entfallen, da sie heute nicht mehr anwendbar bzw. gegenstandslos geworden sind.

3.0 Änderung für Flst.Nr. 135/2

- 3.1 Notwendigkeit der Planänderung und Ergänzung

Die vorliegende Planergänzung beinhaltet das Grundstück Flst Nr. 135/2.
Die im Bebauungsplan Hofgrund ausgewiesene Grünfläche mit öffentlich angelegtem Weg ist seit Erstellen des Bebauungsplanes nicht ausgeführt worden. Das Grundstück diente bisher der Pferdehaltung. Im Zuge der Bebauungsplanüberarbeitung für die Flur Stücke 132, 134 (ehemals Feuerwehr und Schneeräumung) und Flur Stück 135/2 hat sich herausgestellt, daß eine Einzel- und Doppelhausbebauung entlang der Hangkante sich für das Ortschaftsbild von Hofgrund

positiv auswirkt. Die bisher entstandene Baulücke Flur Nr. 135/2 wird mit einer Einzelhausbebauung geschlossen.

3.2 Planungsinhalte

Die Planungsinhalte bleiben im wesentlichen unverändert. Für den „Zeichnerischen Teil“ wird ein Deckblatt angefertigt. Die Bebauungsplanvorschriften bleiben unberührt.

3.3 Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung der Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde keine Kosten. Die entstehende Erschließungskosten für das Grundstück Flur Nr. 135/2 trägt der Grundstückseigentümer.

4.0 Verfahren und Ausarbeitung der Änderungen, Kosten:

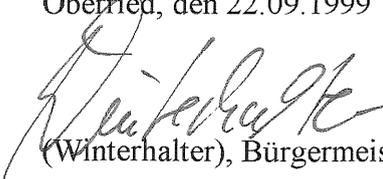
4.1 Die Änderung erfolgt im üblichen Verfahren mit öffentlicher Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Von der frühzeitigen Beteiligung wird abgesehen, da sich die Änderung nur unwesentlich auswirkt. Im übrigen soll jedoch die Offenlage die weitgehendste Beteiligung sicherstellen, die bei einem Verfahren nach § 13 Ziff. 1, 1. HS BauGB nicht gewährleistet ist.

4.2 Die Bebauungsvorschriften werden neu gefaßt; sie ersetzen somit die Bebauungsvorschriften auf dem zeichnerischen Teil.

4.3 Im Plan und in den entsprechenden Nutzungsschablonen werden die Planzeichen für die Art der Nutzung (MI) jeweils überklebt und mit der Bezeichnung (MD) versehen.

4.4 Kosten aufgrund der Planänderungen entstehen nicht.

Oberried, den 22.09.1999


(Winterhalter), Bürgermeister



Ausfertigung

Der textliche und der zeichnerische Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte" im Ortsteil Hofgrund stimmt mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates vom 21.09.1999 überein.

Oberried, den 22.09.1999


(Winterhalter), Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft der Bebauungsplanänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes Ortsmitte Hofgrund ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am ~~21.09.1999~~ in Kraft getreten.

Oberried, 22.09.1999


(Winterhalter), Bürgermeister



14. Dez. 1999

