

S a t z u n g

der Gemeinde O b e r r i e d über den Bebauungsplan "Winterhalterhof" im Ortsteil Zastler.

Der Gemeinderat hat am 14.12.1976 den Bebauungsplan für das Gewann "Winterhalterhof" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.:

§§ 1,2,8 und 9 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341, i.d.F. vom 7.6.1962 (BGBI. I S. 873) zuletzt geändert am 2.5.1975 (BGBI. I S. 1037)

§§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. November 1968 (BGBI. I S. 1237)

§§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlzVO) vom 19. Januar 1965 (BGBI. I S. 21)

§ 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S. 208) i.d.F. vom 30.1.1973 (Ges.Bl.S. 19)

§§ 3 Abs. 1,7,9,16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6. April 1964 (Ges.Bl.S. 151) i.d.Neufassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl.S. 351)

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl.S. 129) i.d.F. vom 29.12.1972 (Ges.Bl.S. 1) i.d.F. 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 ~~20. Jan. 1976 + 6. Okt. 1976~~ 16. 9. 77
- 2) Bebauungsvorschriften vom ~~20.1./6.10.1976~~ 16.9.77
Beigefügt ist:
- 3) Begründung vom ~~20.1./6.10.1976~~ 16.9.77
- 4) Übersichtsplan

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberried, den 20. Januar 1977



Eckerlin

Eckerlin, Bürgermeister

AKTENVERMERK

Bekanntgemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung vom 15. 10. 1974 durch Mitteilungsblatt der Gemeinde Oberried am 17. Nov. 1977 bzw. Anschlag an der Verkündigungstafel vom 18. 11. bis 25. 11. 1977. Der Bebauungsplan wurde damit am 17. Nov. 1977 rechtsverbindlich.

Oberried, den 25. 11. 1977



Eckerlin

Eckerlin, Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Gemeinde Oberried, Ortsteil Zastler, Gewann
"Winterhalterhof"

1. Anlaß der Planaufstellung

1.1 Bei der Gemeinde liegen 11 Anfragen von Einheimischen vor, die im Zastlertal bauen wollen. In dem genehmigten Bebauungsplan der ehemaligen Gemeinde Zastler sind keine Plätze mehr verfügbar. In diesem Bebauungsplan "Obere Matte, Steinacker" im Ortsteil Zastler sind zwar noch einige Baugrundstücke ausgewiesen, stehen jedoch Bauwilligen nicht mehr zur Verfügung. Deshalb hatte die frühere Gemeinde Zastler bereits am 16.11.1970 einen Aufhebungsbeschluss gefaßt. Diese Aufhebung ist zwar formell noch nicht vollzogen, aber es besteht Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer, der Forstverwaltung, daß auf die weitere Bebauung verzichtet wird, da die Grundstücke einerseits nur schwer erschlossen werden können und andererseits, wie sich inzwischen herausgestellt hat, wegen der starken Hangneigung fast nicht bebaubar sind. In dieser Lage hat sich die neue Gemeinde Oberried entschlossen, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Maßgebend hierfür ist vor allem, daß die Forstverwaltung, die im Gebiet der ehemaligen Gemeinde Zastler fast alleiniger Grundstückseigentümer ist, gehalten ist, etwaige Flächen für die Bebauung nur an einheimische Zastler Bürger abzugeben.

1.2 Lage des Gebiets

Das in Aussicht genommene Gebiet ^{liegt} ist am Ausgang des Zastlertals an einem nach Südwesten geneigten Hang in etwa 480 m ü.N.N. Die Hangneigung beträgt etwa 20 - 25 %, und kann für die Verhältnisse im Zastlertal als gut bebaubar bezeichnet werden. Das Gebiet liegt in etwa 1 km Luftlinie vom Zentralort Oberried entfernt, an dem sich alle Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf befinden. Weitergehende Versorgungswünsche können im etwa 4 km entfernten Kirchzarten befriedigt werden.

1.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan des ehemaligen Planungsverbandes "Dreisamtal" jetzt Gemeindeverwaltungsverband "Dreisamtal", lag im Jahre 1974 dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vor. Aufgrund formaler und inhaltlicher Mängel konnte der Plan nicht genehmigt werden. Bezüglich der Gemeinde Oberried und insbesondere des Ortsteils Zastler machte der Flächennutzungsplan, wie sich am vorliegenden Bebauungsplan herausstellt, keine ausreichenden Aussagen. Im Zastlertal waren zwar an verschiedenen Orten einzelne Kleinbaugebiete für 2 - 3 Plätze ausgewiesen, doch konnte einer derartigen Anordnung von kleinen versplitterten Gebäudereihungen aus landschaftspflegerischen Gründen nicht zugestimmt werden. Deshalb wurden in Vorwegnahme auf den Flächennutzungsplan wegen dem oben geschilderten dringenden Bedarf Überlegungen angestellt, an welcher Stelle in geordneter städtebaulicher Form landschaftsgerecht eine kleine Siedlung errichtet werden könnte. Nach Überprüfung des gesamten Tals kam man

zu dem Ergebnis, daß sowohl aus gestalterischer (Landschaft) als auch klimatischer Gegebenheit und der neuen Zuordnung der ehemaligen Gemeinde Zastler zur Gemeinde Oberried nur an dieser Stelle eine Gruppierung von Häusern möglich sei. Daher soll im zu überarbeitenden Flächennutzungsplan diese Fläche mitaufgenommen werden. Da jedoch nicht abzusehen ist, wann der Flächennutzungsplan fertiggestellt sein wird, die ortsansässigen Bauwilligen jedoch auf einen raschen Baubeginn drängen, liegen zwingende Gründe zur Vorabgenehmigung des Bebauungsplans vor.

2. Einige Strukturdaten zur Entwicklung in der Gemeinde Oberried

Durch den Regionalverband "Südlicher Oberrhein" wurde den Gemeinden des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald die Bevölkerungsprognosen und Richtwertverteilung vorgelegt. Die hieraus sich ergebenden Bauflächen werden nach dem Erlaß des Regierungspräsidiums vom 5. April 1976 (AZ.: 13/24/o14c/13) ermittelt. Eine Bestandsaufnahme und anschließende Bilanzierung im Bereich des Gemeindeverwaltungsverbandes "Dreisamtal" ergab für Oberried eine neu auszuweisende Fläche von 0,75 ha bei 5 % Eigenentwicklung bis 1990. Hierzu muss jedoch gesagt werden, daß die anzunehmenden Lücken in genehmigten Bebauungsplänen vor allem aus dem Teilort Hofgrund herrühren und Bauwünsche von ortsansässigen Bürgern in Oberried oder in Zastler nicht in Hofgrund befriedigt werden können. Oberried wird daher in jedem Falle, sei es durch die Erhöhung der Eigenentwicklung oder durch Umschichtung im Gemeindeverwaltungsverband ein höheres Entwicklungskontingent erhalten. Oberried ist kein Bereich verstärkter Siedlungsentwicklung, jedoch für Naherholung und Ferienerholung geeignet. Es wird vorrangig Höhenlandwirtschaft betrieben und es sollte in seinem Flächennutzungsplan ein kleines Gewerbegebiet für lokale Erweiterung bestehender, in der Regel ortsteil-ansässiger geringen Umfangs im Sinne der Eigenentwicklung vorgesehen werden (die letzteren Angaben aus Unterlagen des Regionalverbandes "Südlicher Oberrhein", DS VVS 4/76). Die Wohnungsbelegungszahlen liegen in Oberried noch wesentlich über dem Landesdurchschnitt (ca. 2,8 Einwohner/Wohnung) und zwar für 1968 4,39 und für 1975 3,39. Hieraus würde sich eine Eigenentwicklung von ca. 10 % bis 1990 recht fertigen.

3. Planung

3.1 Größe des Baugebiets

Das Baugebiet ist ca. 1,9 ha groß. Etwa 8 % hiervon sind jedoch Verkehrsfläche und Sichtdreieck für die Zuführung zur K 4960 außerhalb des eigentlichen Baugebietes. Von den ausgewiesenen 13 Bauplätzen sind 2 Bauplätze (= ca. 15 %) Altbestand. Die übrigen Bauplätze sind ca. 1000 qm groß, was dem Bedürfnis des dort anzusiedelnden Personenkreises entspricht.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Sowohl hier vorgeschlagene Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Wünschen der zukünftigen Bauwilligen. Bewußt wurde die Einzelhausbebauung im Plan vorgeschrieben. Selbst bei äußerster Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt ein genügend großer Abstand zu den Nachbargrundstücken- und Häusern gewahrt.

3.3 Grünflächen und Pflanzgebiete

Ein Kinderspielplatz wurde im südlichen Ende des Baugebietes in genügender Größe ausgewiesen. Besondere Pflanzgebiete bestehen im Baugebiet nicht.

3.4 Gestaltung

Wegen der besonderen landschaftlichen Situation wurden in den Bauvorschriften weitgehende starke Reglementierungen vorgenommen (2.0 gestalterische Festsetzung der Bauvorschriften). Zwar muß in vorliegendem Fall weniger auf ein Ortsbild als vielmehr auf die besondere Landschaft des vorderen Zastlertales Rücksicht genommen werden. Es wurde Wert darauf gelegt, die Häuser an die bestehenden Gebäude des Winterhalterhofs anzulehnen und dabei zum Osterbach den gebührenden Abstand zu halten. Was die Vorschriften für die einzelnen Häuser anbelangt, war man bemüht, einerseits eine möglichst große Freiheit für die einzelnen Bauinteressenten zu lassen und andererseits diese zur Rücksicht auf die örtlichen Gegebenheiten anzuhalten.

3.5 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Anschluß an die Kreisstraße Nr. 4960 ist einerseits in der hier vorgesehenen Form nicht optimal, andererseits jedoch verträgt die bereits bestehende Einfahrt die relativ geringfügige Erweiterung des schon vorhandenen Verkehrs. Insgesamt werden somit die Verkehrsverhältnisse verbessert. Die Versorgung mit Frischwasser ist gesichert. Die Entsorgung der Abwasser erfolgt durch Anschluß an die "Breisgauer Bucht".

4. Kosten

Die Kosten, die der Gemeinde aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen, betragen ca.	DM 770.000,--
Hiervon entfallen auf Straßenbau ca.	DM 150.000,--
auf sonstige Erschließung wie Abwasser- Wasserversorgung und Stromversorgung	DM 350.000,--
Sonstiges wie Anschluß an die Kreisstraße, Anteil an die äußere Erschließung (Anschluß an die Breisgauer Bucht)	DM 270.000,--

5. Der Bebauungsplan ist Grundlage für Erschließung und freiwillige Bodenordnung.

Z801 Oberried, 16. Sep. 1977



J. Müller

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Winterhalter Hof" der
Gemeinde Oberried, Ortsteil Z a s t l e r

Vorbemerkungen:

Zusätzlich zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil sind folgende Bebauungsvorschriften Bestandteil des Bebauungsplanes:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen:

1.1 Art der Nutzung, Ausnahmen

Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Ausnahmen zulässig:

BauNVO § 4 (3) 1. Betriebe für Beherbergungswesen

BauNVO § 4 (3) 2. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

BauNVO § 4 (3) 6. Ställe für Kleintierhaltung

1.2 Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb einer im zeichnerischen Teil eingetragenen Zone oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu erstellen. Die eingetragene Zone ist als Hinweis auf die Stelle, wo eine Garage errichtet werden soll, zu verstehen und stellt nicht den Grundriß dar.

2.0 Gestalterische Festsetzungen:

2.1 Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind dunkle, nicht glänzende Materialien, zu verwenden.

- Dachüberstand: Allseitig ist ein Dachüberstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

- Der Dachaufbau der Dachgaupen muß abgewalmt sein. Nur max. 2/3 der Dachfläche in Längsrichtung darf von Gaupen eingenommen werden.

- An Dachflächen mit Gaupe sind Dachfensterflächen nicht zulässig.

2.2 Gebäudehöhe

Bei den vorgesehenen 2-Geschossen sind talseitig max. 6,00 m einzuhalten (= Schnittpunkt Außenwand/UK Dachhaut und natürlicher Geländeverlauf mittig talseits des Gebäudes).

2.3 Wände und Mauern

Außenwände sollen mindestens zu 1/3 mit Naturholz verkleidet bzw. daraus hergestellt sein.

2.4 Geländegestaltung, Einfriedigung

2.4.1 Geländegestaltung: Auffüllungen und Abtragungen dürfen die angegebenen Geländeverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen und verändern.

In das Erdreich eingebaute Garagen müssen, auch wenn sie teilweise über das Gelände ragen - soweit sie nicht im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen - mit Erdreich überdeckt und begrünt werden.

2.4.2 Einfriedigung

- Bei Einfriedigungen ist eine max. Höhe von 1,00 m zulässig.

- Zäune müssen in Holz hergestellt sein.

3.0 Sonstiges

Die häufigen Abwässer sind in die öffentlichen Kanalanlagen einzuleiten (siehe hierzu Begründung 3.0)

Oberried, den... 16. Sep. 1977.....



.....
Bürgermeister