

Aussenbereichssatzung der Gemeinde Oberried für den Bereich Weilersbacher-Tal

Aufgrund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 Bundesgesetzblatt I Seite 2141 und § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (Gesetzblatt Seite 617) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (Gesetzblatt Seite 578) hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberried in öffentlicher Sitzung am 17.09.2002 folgende Satzung beschlossen.

I. Satzung zur Abgrenzung und Bestimmung des bebauten Bereichs der Gemeinde Oberried im Bereich Weilersbacher-Tal (Aussenbereichssatzung)

II. Örtliche Bauvorschriften zur Aussenbereichssatzung „Weilersbacher – Tal“

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für

- I. Die Aussenbereichssatzung
- II. Die örtlichen Bauvorschriften

ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan der Bestandteil der Satzung ist.

Zu I.

§ 2 Rechtsfolgen und allgemeine Zulassungsvoraussetzungen

1. Im Geltungsbereich der Satzung können Vorhaben, die Wohnzwecken dienen nicht entgegengehalten werden, dass Sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
2. Vorhaben im Sinne der nachfolgenden Regelungen dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Masses der baulichen Nutzung der Grundstückfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Im Satzungsgebiet bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1, 2 und 4 BauGB im übrigen unberührt.

§ 3 Bestimmung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben

1. Die Firsthöhe gemessen von der Oberkante natürliches Gelände bezogen auf die talseitige Mitte des Gebäudes darf maximal 12 Meter betragen. Pro Gebäude dürfen maximal 2 Wohnungen eingerichtet werden. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.
2. Bauliche Erweiterungen von Gebäuden und Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken sind bis zu einer Größe von 50 % beim Satzungsbeschluss vorhandene Gebäudebestandes zulässig. Pro Gebäude dürfen dann nicht mehr als 3 Wohnungen eingerichtet werden.

Die Gebäudehöhen sind wie bei den Neubauten unter Ziffer 1 einzuhalten. Sofern Überschreitungen vorhanden sind ist das die Obergrenze.

Zu II.:

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad zu errichten.
2. Garagen und Nebengebäude sind ebenfalls mit Satteldächern und einer Dachneigung von mindestens 20 Grad zu versehen.

§ 5 Bestandteile

1. Bestandteile der Aussenbereichssatzung und der örtlichen Bauvorschriften sind der gemeinsame Lageplan (Masstab 1 : 1500) vom 02.04.2002.
2. Beigefügt ist die gemeinsame Begründung vom 11.06.2002 und der Anhang vom 11.06.2002 mit den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen.

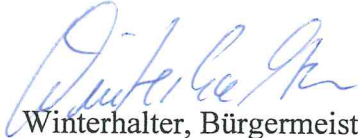
§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis zu 51.129,10 Euro geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

Die Aussenbereichssatzung und die örtlichen Bauvorschriften zur Satzung treten mit der Bekanntmachung in Kraft.

Oberried, 18.09.2002


Winterhalter, Bürgermeister



Genehmigt

09. April 2003

Freiburg, den _____
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald




Brenneisen

Aussenbereichssatzung der Gemeinde Oberried für den Bereich Weilersbach

Begründung

1. Erfordernis einer Satzung und Abgrenzung

Der Ortsteil Weilersbach der Gemeinde Oberried stellt eine Streusiedlung dar, die in dem von der Satzung erfassten Bereich einen gewissen Siedlungsschwerpunkt bildet, der jedoch nicht die Voraussetzung von einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfüllt.

Die Bebauung ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, sondern es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Somit sind die Voraussetzungen für den Erlass einer Aussenbereichssatzung gemäss § 35 Abs. 6 BauGB gegeben.

Die Gebietsabgrenzung der Satzung erstreckt sich auf zwei durch eine größere bauliche Lücke voneinander getrennte Bereiche, die für sich einen Bebauungsschwerpunkt bilden.

Mit der Aussenbereichssatzung sieht die Gemeinde Oberried die Möglichkeit, dem Wohnbedarf der dort ansässigen Bevölkerung Rechnung zu tragen.

2. Ziele und Zwecke der Satzungsregelung

Die Aussenbereichssatzung soll es den Eigentümern ermöglichen, im Rahmen ihres Eigenbedarfs vorhandene Baulücken zu schließen bzw. die vorhandenen Wohngebäude im angemessenen Umfang zu erweitern.

Die Baumöglichkeiten orientieren sich überwiegend entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen. Dadurch wird die geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung gewahrt und der Charakter des Weilers durch die zu erwartende Bebauung nur unwesentlich verändert.

Um diesen städtebaulichen Anforderungen im übrigen gerecht zu werden, sollen in der Satzung auch Bestimmungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben und Beschränkungen über Art und Umfang der baulichen Massnahmen getroffen werden.

Hierzu gehören insbesondere die Beschränkung des Umfangs von Erweiterungsmassnahmen, die Festlegung der Höhen, der Bauweisen und der maximal zulässigen Grundfläche der Gebäude sowie die maximale Zahl der zulässigen Wohnungen.

Des weiteren werden zur optimalen Einfügung der neu zu errichtenden Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild durch örtliche Bauvorschriften gemäss § 74 Landesbauordnung die Dachform, sowie die Dachneigung der Gebäude vorgeschrieben.

3.

Die Aussenbereichssatzung wird von der Gemeinde unter dem Gesichtspunkt der Eigenentwicklung erlassen und soll ausschliesslich der Befriedigung des Eigenbedarfes dienen. Zur Sicherung dieser Absicht wurde mit den Grundstückseigentümern eine entsprechende grundbuchrechtlich gesicherte Vereinbarung getroffen.

Die Erschließung ist durch die vorhandenen Straßen und Wege, die Wasserentsorgung sowie die Wasserversorgung durch vorhanden Kanäle und Leitungen gesichert. Es entstehen keine weiteren Erschließungskosten für die Gemeinde.

Oberried, den 11.09.2002



Franz Josef Winterhalter
Bürgermeister, Franz-Josef Winterhalter

Genehmigt

Freiburg, den 09. April 2003
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Renner
Brenneisen

Hinweise und nachrichtliche Übernahme von für den Aussenbereich geltenden Regelungen

1. Gewässerrandstreifen

- (1) Es wird auf § 68 b II WG hingewiesen, wonach entlang des Weilersbaches (Biotop nach § 24 a BNatGesetz) ein Gewässerrandstreifen von 10 m zu beachten ist.
- (2) Im Gewässerrandstreifen sind Veränderungen wie Aufschüttungen, Errichtung von Ufermauern, Einzäunungen, Überdachungen, Lagerung wassergefährdender Stoffe wie Deponien von Abfällen, Anlegung von Autoabstellplätzen usw. untersagt.
- (3) Die Längszugänglichkeit des Weilersbaches muß für die Unterhaltung des Gewässers - Uferstreifen - und Bachbett jederzeit sichergestellt bleiben.

2. Abwasserbeseitigung

- (1) Die Abwasserbeseitigung hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.
- (2) Alle häuslichen und fäkalen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation (Schmutzwasserkanal) mit nachgeschalteter zentralen Sammelkläranlage zur Breisgauer – Bucht abzuleiten.
- (3) Das anfallende Oberflächengewässer ist so weit als möglich auf den Grundstücken zurückzuhalten und breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen. Soweit das Regenwasser nicht breitflächig versickert werden kann, ist es in den Weilersbach einzuleiten.

3. Wasserversorgung

- (1) Die neu zu errichtenden Gebäude sind an die vorhandene öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

3. Zufahrten

Die Sichtfelder der Zufahrten von den Baugrundstücken zur Weilersbacherstraße sind von Sichthindernissen jeglicher Art (Sträucher, Einfriedungen, Stellplätze oder ähnlichem) in einer Höhe ab 0,80 Meter über der Fahrhahnoberkante der Weilersbachstraße frei zu halten.

4. sonstige Hinweise

- (1) Bei der Neuplanung von Wohnhäusern sind die 20 kV-Freileitungsalagen der FEW zu berücksichtigen, d.h. ein Mindestabstand von 3 m darf nicht unterschritten werden. Die errichteten Wohnhäuser werden über die vorhandene 0,4 kV-Freileitungsanlage versorgt.

- (2) Im Geltungsbereich der Aussenbereichssatzung befindet sich das Kulturdenkmal – Weilersbachstrasse 4, Flst.Nr. 319, Birkenmaierhof. An der Erhaltung dieses Kulturdenkmales besteht öffentliches Interesse. Bei Massnahmen an diesem Gebäude ist das Denkmalschutzgesetz zu beachten, insbesondere ist eine Einzelfall-Entscheidung im denkmalrechtlichen Verfahren herbeizuführen.
- (3) Im Bereich Weilersbach bildet unter vermutlich gernigmächtiger Lockergesteinsauflage Grundgebirge den tieferen Untergrund; im Taltiefsten wird dieses von vorwiegend rolligen Bachablagerungen überdeckt.
- (4) Im Lageplan grün markierten Bereich wird vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg auf den Altbergbau hingewiesen. Das Landesamt ist an der Planung von Bauvorhaben innerhalb dieses Bereiches zu beteiligen.
- (5) Im Falle von Vorhaben ist das Merkblatt „Bodenschutz“ der unteren Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald zu beachten.

Oberried, den 25.06.2002



Dieter Winterhalter
(Winterhalter), Bürgermeister

Genehmigt

Freiburg, den 09. April 2003
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen
Brenneisen

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Aussenbereichssatzung der Gemeinde Oberried für den Bereich Weilersbacher-Tal stimmen mit dem **Satzungsbeschluß** des Gemeinderates der Gemeinde Oberried vom 17. September 2002 überein.

Oberried, den 18. September 2002

[Handwritten Signature]
(Winterhalter), Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:

Die Aussenbereichssatzung der Gemeinde Oberried für den Bereich Weilersbacher-Tal wurde
rechtskräftig am: 13. MAI. 2003

Oberried, den 13. MAI. 2003

[Handwritten Signature]
(Winterhalter), Bürgermeister

