

## Satzung

der Gemeinde **O b e r r i e d** über den Teilbebauungsplan für das Gewann "Mittleres Vörlinsbach".

Der Gemeinderat hat am 25.9.1973 und am **15. Nov. 1976** den Bebauungsplan für das Gewann "Mittleres Vörlinsbach" unter Zugrundlegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

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

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

§§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlzVO) vom 19. Januar 1965 (BGBl. 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 17.11.1972
- 2) Bebauungsvorschriften vom 17.11.1972

Beigefügt ist:

- 3) Begründung vom 17.11.1972 und der Ergänzung der Begründung vom 11.5.1976.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberried, den 17. Nov. 1976



*[Handwritten signature]*

Bürgermeister

An der Verkündungstafel + öffentl. Aushang  
angeschrieben am: 15. 12. 1976 } im Rathaus  
abgenommen am: 8. 1. 1977 }

Hinweis durch das Mitteilungsblatt  
der Gemeinde vom: 15. 12. 1976  
Oberried, den 12. Jan. 1977

Bürgermeisteramt



i. H. *[Handwritten signature]*

# TEXTLICHE FESTSETZUNG

## zum Bebauungsplan OBERRIED - "MITTLERES VÖRLINSBACH"

vom 17. November 1972

### 1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan liegt im "allgemeinen Wohngebiet" gemäss § 4 BauNVO und im Dorfgebiet gemäss § 5 BauNVO.

Nach § 4, Abs. 3, Nr. 1 und 6 sind Betriebe des Beherbergungs-Gewerbes und Ställe für Kleintierhaltung sowie landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen als Ausnahmen zugelassen.

### 2. Mass der baulichen Nutzung

Es wird eine 1-geschossige, offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zugelassen. Nach § 17, Abs. 1 BauNVO ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 zulässig. Nach § 17, Abs. 5 BauNVO sind anzurechnende Vollgeschosse im Dachraum und im Untergeschoss als Ausnahmen zugelassen.

### 3. Baugestaltung

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Dachneigung wird mit 30 bis 50 Grad festgesetzt. Für die Dachdeckung ist dunkles (schiefergrau-anthrazit) nicht glänzendes Material zu verwenden. Dachgaupen sind zugelassen.

Die Höhe der Gebäude über Gelände bis zur Traufe darf max. 6,50 m betragen. Die Traufhöhe wird an der Aussenwand zwischen erforderlichem Gelände und Sparrenunterkante gemessen.

### 4. Garagen und Nebengebäude

Die Bauflächen für Garagen sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Nur in begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig. Vor den Garagen ist ein Mindeststauraum von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten. Garagen und Nebengebäude dürfen nur in Flachdachausführung mit einer äusseren Baukörperhöhe von max. 2,80 m auf der Einfahrt-

oder eingangsseite erstellt werden. Bei gemeinsamer Grenzbebauung muss die äussere Gestaltung einheitlich sein.

#### 5. Gestaltung der Aussenanlagen

Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sollen die gegebenen und natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig verändern. Die Geländebeziehungen der angrenzenden Grundstücke sind zu berücksichtigen.

Zur Grundstückseinfriedigung sind Heckenpflanzungen gestattet. Zusätzliche Zäune sind bis 1,00 m Höhe erlaubt. Gegen öffentliche Verkehrsflächen sind diese Zäune als Holzzäune auszuführen.

#### 6. Festsetzungen für die Verkehrserschliessung

a) Die Vörlinsbach-Strasse wurde 1971 mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m ausgebaut. Im Bebauungsplan ist für den Bedarfsfall die Erweiterungsmöglichkeit für eine Gesamtbreite von 10,75 m festgesetzt, d.h. Strassenbreite 6,00 m, 1 Parkstreifen 1,75 m, beidseitige Gehwege je 1,50 m.

Kleinere Teilstücke des Vörlinsbaches entlang der östlichen Strassenseite werden bei erforderlicher Strassenverbreiterung geringfügig verlegt.

b) Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 10,75 m im nördl. Bereich des Bebauungsplanes ist zugunsten der Gemeinde Oberried festgesetzt, die sich ein Verfügungsrecht bei Erweiterung des Planungsgebietes vorbehalten möchte.

Vorläufig soll nur bei Bedarf ein Teil dieser Fläche zur privaten Erschliessung in Anspruch genommen werden.

c) Das im Privatweg Lgb.-Nr. 131/7 eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist bereits grundbuchlich gesichert und dient zur Erschliessung der Grundstücke Lgb.-Nr. 131/3, 131/5 und beide Parzellen von Lgb.-Nr. 131/6.

Planung: **WOLFGANG ROSE**  
**ARCHITEKT**

78 FREIBURG I. BR.  
AUWALDSTR. 104  
TEL. FON 23985

*Rose*

Gemeinde:

7801 Oberried,  
17. NOV. 1972



*Gammelin*

# B E G R Ü N D U N G

## zum Bebauungsplan OBERRIED - "MITTLERES VÖRLINSBACH"

vom 17. November 1972

### 1. Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Oberried beabsichtigt, im Gebiet "Mittleres Vörlinsbach" Bauplätze zu erschliessen.

Aus dem Flächennutzungsplan für die Gemeinde Oberried wurde dieser Bebauungsplan entwickelt, der mit einer Fläche von ca. 1,00 ha allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) ausweist.

Der vorliegende Bebauungsplan geht ausserdem aus einem grösseren Bebauungsvorschlag vom 10.12.1971 hervor und stützt sich auf die Empfehlung einer Behördenbesprechung mit Ortsbesichtigung vom 10.8.1972.

Mit dem im nördlichen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht möchte sich die Gemeinde Oberried bei Erweiterung des Planungsgebietes ein Verfügungsrecht vorbehalten. Vorläufig soll nur bei Bedarf ein Teil dieser Fläche zur privaten Erschliessung in Anspruch genommen werden.

### 2. Geltungsbereich

Entlang der Westseite der Vörlinsbach-Strasse, gegenüber dem Camping-Platz. Südlich bis einschliesslich bebauter Parzelle 131/4, nördlich bis unterhalb des Neubaus auf Parzelle 133/4.

### 3. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341)

Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. Nov. 1968 (BGBl I S. 1238)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom

6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151), insbesondere §§ 3 und 111  
Planzeichenverordnung vom 19. Jan. 1965 (BGBl I S. 21)

4. Bodenordnende Massnahmen

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

5. Verkehrerschliessung

Die Grundstücke werden von der 1971 ausgebauten  
Vörlinsbach-Strasse erschlossen. Strassenbeleuchtung  
ist vorhanden.

6. Versorgungseinrichtungen

Stromversorgung, Trinkwasserleitung und Abwasserkanal  
sind vorhanden.

7. Kosten der Erschliessung

Erschliessungskosten für Strom, Trinkwasser, Abwasser  
und Strassenbeleuchtung entfallen.

Planungskosten betragen ca. 2.000,- DM.

Planung:

**WOLFGANG ROSE  
ARCHITEKT**

*Rose*

**78 FREIBURG I. BR.  
AUWALDSTR. 104  
TELEFON 2 39 85**

7801 Oberried, 7. NOV. 1972

Gemeinde:



*Gerwinli*

Ergänzung der Begründung vom 17.11.1972 zum Bebauungsplan  
der Gemeinde Oberried für das Gebiet "Mittleres Vörlinsbach"

Die Gemeinde hatte entsprechend einer Ausweisung im Flächennutzungsplanentwurf und auf Anregung des Landwirtschaftsamts die bauliche Nutzung für einen Teilbereich des Bebauungsgebiets oberhalb der Grundstücke Lgb.Nr. 133/4 und 131/6 als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung festgelegt. Dagegen hat das Regierungspräsidium Heiburg im Rahmen der Zustimmung nach dem Schwarzwaldlerlaß Bedenken erhoben, da der Planinhalt diesbezüglich fehlerhaft abgewogen worden sei. Anlagen, die in einem Dorfgebiet eingestuft werden müssten, seien nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen, somit müsste der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in seiner Gesamtheit als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung eingestuft werden. In einem Rechtsgutachten hat das Landratsamt diese Frage nochmals untersuchen lassen. Daraus kann entnommen werden, daß die Ausweisung eines Dorfgebiets im vorliegenden Falle aus rechtlichen Gründen nicht zu vertreten ist. Gemäß § 5 Abs. 1 Baunutzungsverordnung dient ein Dorfgebiet vorwiegend der Unterbringung von Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und dem Wohnen. Das Wohnen im Dorfbereich kann jedoch nur im Zusammenhang mit den nach § 5 Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungsarten gesehen werden. Wenn in einem Baugebiet nur die Errichtung von Wohngebäuden vorgesehen ist, dann kann dieses Baugebiet den Mischgebietcharakter nicht annehmen, der ihm nach Sinn und Zweck des § 5 Baunutzungsverordnung zgedacht ist. Wenn die Ausweisung als Dorfgebiet nur den Zweck haben sollte, einer möglichen Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung zu begegnen, rechtfertigt dieser Zweck die Ausweisung eines Dorfgebietes nicht.

Die Gemeinde hat sich nunmehr nach einer Prüfung dieser rechtlichen Gesichtspunkte entschlossen, den umstrittenen Teilbereich des Bebauungsgebiets auch für eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung auszuweisen. Die Nutzungsschablone im Plan soll entsprechend überklebt werden.

Die textlichen Festsetzungen werden insoweit geändert, als sie sich auf die Einstufung als Dorfgebiet (MD) beziehen. Ziff. I der textlichen Festsetzung erhält eine entsprechende Fassung. Im übrigen bleiben die Festsetzungen unverändert.

Oberried, den 11. Mai 1976



*Gammelin*