

## **S A T Z U N G**

### **DER GEMEINDE OBERRIED, KREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "ZASTLER-WINTERHALTERHOF II"**

Der Gemeinderat hat am 17.06.1997 den Bebauungsplan "Zastler-Winterhalterhof II" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.1996 (BGBl. I S. 1546).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
4. Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches sowie des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (DVO BauGB) vom 25.08.1987 (GBl. S. 329), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.10.1993 (GBl. S. 629)
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
6. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. 1996 S. 29)

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- |                                                         |     |            |
|---------------------------------------------------------|-----|------------|
| 1. dem "Zeichnerischen Teil" M 1:500, Teil 1 und Teil 2 | vom | 13.05.1997 |
| 2. den Bebauungsvorschriften                            | vom | 13.05.1997 |
| 3. den Profilen 1 bis 14                                | vom | 12.12.1996 |



Der Satzung beigefügt sind:

- |                                 |     |            |
|---------------------------------|-----|------------|
| 1. ein Übersichtsplan M 1:5.000 |     |            |
| 2. eine Begründung              | vom | 13.05.1997 |
| 3. ein Gestaltungsplan M 1:500  | vom | 13.05.1997 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

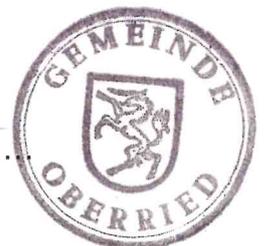
§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Oberried, den 18. Juni 1997

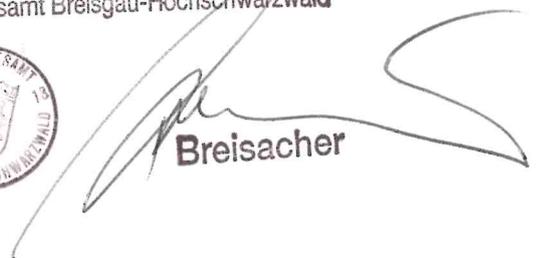
  
.....  
Der Bürgermeister



**Anzeige bestätigt**

Freiburg, den 06. Okt. 1997  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



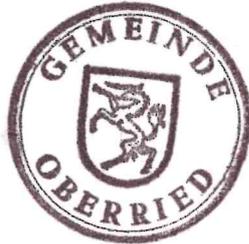
  
Breisacher

**Ausfertigung:**

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmen mit dem **Satzungsbeschuß** des Gemeinderates der Gemeinde Oberried vom **17. Juni 1997** überein.

Oberried, den 09. Oktober 1997

*[Handwritten signature]*  
(Winterhalter), Bürgermeister



**Rechtskraftvermerk:**

Vorstehende Satzung wurde gemäß der Satzung der Gemeinde Oberried über die Form der öffentlichen Bekanntmachung vom 15. Oktober 1974 durch Hinweis im Amtsblatt der Gemeinde Oberried vom 16.10.1997 und Anschlag an der Verkündigungstafel vom 20.10.1997 bis einschließlich 29.10.1997 öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wurde am **29.10.1997 rechtskräftig** (§ 12 BauGB).

Oberried, den 30.10.1997

*[Handwritten signature]*  
(Winterhalter), Bürgermeister



Anzeige bestätigt  
0. 10. 1997  
Landesamt für Raumordnung und  
Bauwesen  
Broschner

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "ZASTLER-WINTERHALTERHOF II" DER GEMEINDE OBERRIED, KREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD**

---

### **1. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Gemeinde Oberried kann den Eigenbedarf an Wohnraum nicht mehr decken und benötigt dringend neue Wohnbauflächen.

### **2. Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Zastler und besteht aus zwei Bereichen: Teil 1 und Teil 2 und umfaßt ca. 3,1 ha. Teil 1 ist das eigentliche Baugebiet und liegt zum größten Teil nordöstlich des Osterbaches und der K 4960. Es bildet die Fortsetzung an ein schon bestehendes Neubaugebiet (Winterhalterhof). Sein Geltungsbereich umfaßt ca. 2,9 ha. Das bis jetzt als Wiese genutzte Grundstück liegt an einem nach Südwesten geneigten Hang. Ein Grundstück liegt südwestlich des Osterbaches zwischen Bach und Straße (Lgb.-Nr. 138/1).

Der Planbereich Teil 2 liegt südwestlich der K 4960. Sein Geltungsbereich (Größe ca. 0,2 ha) umfaßt einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb (Hercher Hof) und zwei Grundstücke für ein geplantes Doppelhaus in geneigtem Gelände.

### **3. Eingliederung in die Bauleitplanung der Gemeinde Bemerkungen zum Verfahren**

#### **3.1 Planbereich Teil 1**

Der Planbereich Teil 1 ist in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes des Verwaltungsverbandes "Dreisamtal" als Mischbaufläche ausgewiesen.

Die 5. Änderung ist im Verwaltungsverband am 11. März 1993 beschlossen worden und wurde am 18.11.1994 rechtskräftig.

Dieses Baugebiet soll den einheimischen Bedarf für die nächsten Jahre decken.

Auszug aus dem Erläuterungsbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes:

"Die Frage einer Besiedelung am Eingang zum Zastlertal bedarf heute nicht mehr einer näheren Überprüfung und grundsätzlichen städtebaulichen Beurteilung, da der Ansatz für diese Besiedelung bereits mit dem inzwischen vollzogenen Bebauungsplan "Winterhalterhof" geschaffen wurde. Für die

jetzige Erweiterung gilt damals wie heute die Konzentration der Siedlungsentwicklung an diesem Standort und der damit einhergehende Verzicht auf eine weitere Bebauung im Zastlertal selbst. Die dabei in Kauf zu nehmende Entfernung zum Kernort hat für die Gemeinde keine entscheidende siedlungsstrukturelle Bedeutung. Es entspricht durchaus dem Siedlungscharakter der Gemeinde, daß gewisse Schwerpunkte der Besiedlung mit Weilercharakter von einigem Gewicht, wie z.B. St. Wilhelm, Weilersbach oder Obertal, welche teilweise noch größere Entfernungen zu den zentralen Infrastruktureinrichtungen des Ortes aufweisen."

Das Grundstück Lgb.-Nr. 138/1 wurde miteinbezogen, um das dort gelegene Gebäude, neben dem Bestandsschutz, auch baurechtlich abzusichern. Eine weitere Überbauung ist hier nicht möglich, da das Gelände zum Überflutungsbereich des Baches zählt und auch aus Gründen des Landschaftsschutzes eine Überbauung abgelehnt wurde.

### **3.2 Planbereich Teil 2**

Der Planbereich Teil 2 wurde dem ursprünglichen Bebauungsplan (Teil 1) hinzugefügt, nachdem sich herausstellte, daß die ursprünglich geplante Bebauung auf Lgb.-Nr. 138/1 aus Gründen des Hochwasserschutzes und aus Gründen des Landschaftsschutzes abgelehnt wurde. Eine hierzu anberaumte Behördenbesprechung hat am 28.04.97 vor Ort, unter Abwägung aller Bedenken, diesen alternativen Standort vorgeschlagen.

Dieser Teilbereich wurde im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Bebauungsvorschriften gelten für die Planbereiche Teil 1 und Teil 2. Der Rechtsplan wurde für Planbereich Teil 2 separat erstellt, da er erst später begonnen wurde und aus zeitlichen Gründen nicht in den Rechtsplan Teil 1 miteinbezogen werden konnte.

## **4. Auswirkungen auf den Naturhaushalt und Landschaftsbild - Bewertung und Abwägung nach § 8a BNatSchG -**

### **4.1 Grundsätzliches und Aussagen zur Eignung**

Der Planbereich Teil 1 bildet die Fortsetzung der Siedlungsentwicklung im Ortsteil Zastler, die mit dem Bebauungsplan "Winterhalterhof" schon vor Jahren vollzogen wurde.

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes soll ein älterer rechtskräftiger Bebauungsplan "Obere Matte" aufgehoben werden. Dieser ältere Bebauungsplan war bisher nur zum Teil realisiert worden. Als Ausgleichsmaßnahme für vorliegenden Bebauungsplan wird der noch nicht realisierte Teil aufgehoben und somit auf die Überbauung von 14.790 m<sup>2</sup> Gelände verzichtet. Der Bebauungsplan "Obere Matte" liegt im hinteren Zastlertal und erstreckt sich über extensiv genutzte Flächen; damit ist er in Bezug auf die Schutzgüter "Flora und Fauna" sowie "Landschaft und

Erholung" noch empfindlicher einzustufen als der Bebauungsplan "Zastler-Winterhalterhof".

Weiterhin ist eine zentrale Hackschnitzelanlage als Nahwärmeversorgung vorgesehen, die neben dem geplanten Neubaugebiet Zug um Zug auch alte Öl- und Elektroheizungen in bestehenden Baugebieten ersetzen soll.

Eine im Zuge der Flächennutzungsplanung für die vorliegende Baugebietserweiterung in Auftrag gegebene "Landschaftsökologische Bewertung" des Büros Dipl.-Ing. Freie Garten- u. Landschaftsarchitekten BDLA KRUPP + LOSERT kommt zu folgender Aussage:

"...grundsätzlich ist eine Baugebietserweiterung unter Berücksichtigung einiger Vorgaben aus landschaftsökologischer Sicht denkbar..."

"...werden die unten genannten Vorgaben berücksichtigt, so ist nicht zu erwarten, daß durch die Bebauung der Hausmatte eine gravierende Belastung der Landschaftspotentiale erfolgt..."

Die oben genannte "Landschaftsökologische Bewertung" berücksichtigt noch nicht die Tatsache, daß im Gegenzug ein anderer Bebauungsplan aufgehoben werden soll.

Die in der "Landschaftsökologischen Bewertung" formulierten Vorgaben lieferten teilweise Grundlagen für die nachfolgende Bilanzierung und wurden in der Planung berücksichtigt.

Die nachfolgende Bewertung und Bilanzierung betrifft nur den Planbereich Teil 1. Der Planbereich Teil 2 wurde nicht bewertet, da für das dortige, neu geplante Baufenster eine Ausnahme nach § 24a, Abs. 4, NatSchG von der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt wurde.

## **4.2 Bewertung zu den einzelnen Schutzgütern (betrifft nur Planbereich Teil 1)**

### **4.2.1 Boden**

#### **Bestand**

- Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind einerseits die Gesteine des Grundgebirges (Paragneismetaxite). Auf diesen Flächen (Hanglagen) dominieren frische Braunerden.
- In Bachnähe treten auf den hier vorkommenden jüngeren holozänen Ablagerungen vermutlich Auengleye-Aueböden auf. Letzere sind, gegenüber den geringer empfindlichen Braunerden, durch ihre hohe bis sehr hohe Verdichtungsneigung gefährdet.
- Biotopentwicklungspotential aufgrund der kleinen feuchten Senke mit Hangwasseraustritt. Jedoch gestört, da ein Teil der Fläche vermutlich früher schon verfüllt wurde.
- Wiesen- und Weideflächen mit hoher Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen.

- Saure Böden mit mittlerem bis geringem Puffer- und Filtervermögen.
- Keine Altlasten bekannt.
- Keine Bodendenkmale bekannt.

### **Eingriffe**

Verlust von Boden durch Versiegelung (Bebauung, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Erschließungsstraßen, u.ä.).

- Geltungsbereich:	ca.	29.080 m <sup>2</sup>
Erschließung:	ca.	2.700 m <sup>2</sup>
Bebauung einschließlich Stellplätze, Zufahrten, etc.	ca.	8.400 m <sup>2</sup>
Summe versiegelte Fläche:	ca.	11.100 m <sup>2</sup>

### **Vermeidung**

Der Eingriff ist im Hinblick auf die notwendige Wohnraumversorgung der Bevölkerung unvermeidlich.

### **Minderung**

Der Eingriff wird gemindert durch:

- Minimierung der Straßenbreiten
- Reduzierung unbedingt erforderlicher, befestigter Flächen im privaten Bereich
- Materialwahl: durchlässige Beläge wie wassergebundene Decken, Schotterrassen oder Pflaster mit Rasenfuge für Parkplätze, private Stellplätze und öffentliche Fuß-/Radwege
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch kleine Grundstücke und teilweise verdichtete Bauformen
- Massenausgleich im Plangebiet sowie Verminderung von Erdaushub durch Höherlegen der Erschließung im Talbereich.

Weitergehende Verdichtung oder ein stärkeres Entwickeln in die Höhe kann aus Gründen des Landschaftsbildes nicht realisiert werden.

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- Teilaufhebung Bebauungsplan "Obere Matte"  
  Geltungsbereich (Teil) ca. 14.800 m<sup>2</sup>  
  Summe nicht versiegelte Fläche  
  (Bebauung und Erschließung) ca. 4.100 m<sup>2</sup>
- Der Verlust des Bodens als Puffer für Filter- und Schadstoffe kann damit zum Teil ausgeglichen werden.
- Der Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist ausgeglichen, da die Ausgleichsfläche nur extensiv genutzt wird und dadurch viel wertvoller ist.

**Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann zu einem großen Teil ausgeglichen und gemindert werden, aber es verbleibt ein Defizit.**

#### **4.2.2 Oberflächengewässer**

##### **Bestand**

- Der Zastlerbach (Osterbach) ist einschließlich seines begleitenden Galeriewaldsaumes ein geschütztes Biotop gem. § 24a BNatSchG. Aufgrund seines ökomorphologischen und floristischen Bestandes ist er sehr empfindlich gegenüber jeder potentiellen Belastungsform.
- In der Hanglage befindet sich ein geringer Austritt von Hangwasser. Es handelt sich hier um eine vermutlich temporäre Quellschüttung.

##### **Eingriffe**

- Bau einer neuen Brücke ca. 20,0 m stromaufwärts gemessen von der jetzigen Brücke
- Fassung des in der Hanglage befindlichen kleinen Gewässeraustritts und Ableitung in den Regenwasserkanal oder Drainage.

##### **Vermeidung**

- Die neue Brücke über den Osterbach ist notwendig für eine ordnungsgemäße Erschließung des Baugebietes und für eine direkte Anbindung an die K4960. Eine Ableitung des Verkehrs über den Eckweg (im angrenzenden Baugebiet) wird vom Gemeinderat abgelehnt, weil damit große Umwege und eine nicht zumutbare Belastung für die Anwohner des Eckweges in Kauf genommen werden müßten.
- Eine offene Ableitung des Gewässeraustritts ist nicht möglich. Eine wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Baugrundstücke sowie das Höherlegen der talseitigen Erschließung widersprechen einer offenen Ableitung dieser temporären Quellschüttung. Im übrigen wird vermutet, daß das Herstellen der Erschließungsstraßen sowie der Bebauung hangaufwärts wie eine Drainage wirkt und dadurch die Schüttung versiegt.

##### **Minderung**

- Die neue Brücke wurde in ihrer Breite auf ein Mindestmaß reduziert.
- Die notwendig werdende Ufersicherung wird mit natürlichen Materialien (ingenieurbioökologische Maßnahmen) durchgeführt.

Weitergehende mindernde Maßnahmen vor allem in Bezug auf die temporäre Quellschüttung sind nicht möglich oder erscheinen nicht sinnvoll.

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- Die alte Brücke wird abgebaut, fehlende Gehölze der Tunnelgalerie werden ersetzt.

**Der Eingriff in Oberflächengewässer kann nur zu einem Teil kompensiert werden.**

#### **4.2.3 Grundwasser**

##### **Bestand**

Sowohl das anstehende Grundgebirge als auch die holozänen Talfüllungen weisen nur eine geringe Grundwasserspeicherung auf. Im Gebiet ist daher keine Gefährdung des Grundwassers durch die Bebauung zu erwarten.

##### **Eingriffe**

Durch die verursachte Versiegelung ist eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine erhöhte Belastung der Vorflut zu erwarten.

##### **Vermeidung**

Der Eingriff ist im Hinblick auf die notwendige Wohnraumversorgung der Bevölkerung unvermeidlich.

##### **Minderung**

Verminderung des Versiegelungsgrades und sparsamer Umgang mit Grund und Boden (siehe Ziff. 4.2.1).

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- Nichtversiegelung von 4.100 m<sup>2</sup> durch Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Obere Matte"
- Anlage von Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung (als Hinweis im Textteil aufgenommen).

**Ein Eingriff in das Schutzgut Grundwasser innerhalb des Gebietes ist nicht zu erwarten. Eine erhöhte Belastung der Vorflut kann reduziert werden durch Ausgleichsmaßnahmen (Entsiegelung). Weitere Maßnahmen können aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisiert werden. Ein restliches Defizit ist vorhanden.**

#### 4.2.4 Luft und Klima

##### **Bestand**

- Das Siedlungsgebiet "Winterhalterhof" befindet sich am Ausgang des Zastlertales und somit innerhalb der Strömungsbahnen des Berg-Talwindes. Da nur diese offenen, un bebauten Flächen außerhalb des Waldes den ungehinderten Luftaustausch gewährleisten, besteht im Talraum eine hohe Empfindlichkeit gegenüber der Barrierebildung durch Bebauung sowie gegenüber Versiegelung und Schadstoffemissionen.
- Keine nennenswerten Emittenten vorhanden.

##### **Eingriffe**

- Erhöhung der Luftschadstoffkonzentration insbesondere CO<sub>2</sub> durch Heizung. Veränderung des Lokalklimas vor allem durch Versiegelung und Überbauung, Strahlungs- und Wärmehaushalt.
- Barrierebildung durch Bebauung im Talraum gegenüber Berg-Talwinden.

##### **Vermeidung**

Die Eingriffe sind unvermeidbar, siehe auch Ziffer 4.2.1.

##### **Minderung**

- Vergrößerung des Gebäudeabstands vom Osterbach durch Anordnung der talseitigen Wohnstraße
- Verminderung des Versiegelungsgrades (siehe Ziffer 4.2.1).
- Verminderung von Emissionen durch zentrale Hackschnitzelanlage

##### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Obere Matte" reduziert den Schadstoffausstoß.
- Durch die zentrale Hackschnitzelanlage werden mit der Zeit auch schon bestehende Heizungsanlagen (Öl, Elektro) ersetzt.
- Ausgleich des Eingriffes durch Erhöhung des Grünvolumens im Gebiet: Bepflanzung der talseitigen Erschließungsstraße, Anlegen einer Baumwiese am nördlichen Gebietsrand, Bepflanzung der privaten Stellplätze (GST).

**Der Eingriff in das Schutzgut Luft und Klima wird durch vorgenannte Maßnahmen zum Teil kompensiert. Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auch aus Kostengründen nicht möglich.**

#### 4.2.5 Flora und Fauna

##### Bestand

Faunistische Informationen liegen nicht vor.

Die Vegetation beschränkt sich zum größten Teil auf intensiv genutztes Grünland und entsprechende Saumarten in Randlagen oder auf steilen Rainen. Diese Flächen weisen nur eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Flächenverlust auf.

An Bereichen mit einer höheren Empfindlichkeit sind zu nennen:

- Feuchte Senke mit Arten der (eutrophen) Naßwiesen:  
Caltha palustris, Polygonum bistorta, Scirpus sylvaticus, Juncus acutiformis, Filipendula ulmaria u.a.  
Dieser Vegetationsbestand kommt nur sehr kleinflächig vor und ist außerdem durch die Beweidung (Tritt) gestört.
- Steiler Hangbereich unterhalb des Feldwegs mit Arten der Magerweiden (kleinflächig):  
Festuca rubra, Thymus pulegioides, Hieracium pilosella u.a.
- Der Osterbach, der außerhalb der geplanten Bauflächen liegt, ist aufgrund seines ökomorphologischen und floristischen Bestands sehr hoch empfindlich gegenüber jeder potentiellen Belastungsform.

##### Eingriff

Der Eingriff beschränkt sich im wesentlichen auf die Fläche, die jetzt schon als intensives Grünland genutzt wird und auf die feuchte Senke.

Gehölzbestand ist nicht betroffen.

Der steile Hangbereich unterhalb des Feldweges wurde ausgespart.

Entlang dem Osterbach wurde nach Nordosten ein Gewässerschutzstreifen von 15,0 m, nach Südwesten (auf dem schon bebauten Grundstück Lgb.Nr. 138/1) von 5,0 m eingehalten.

Ungefähr 20,0 m bachaufwärts der alten Brücke wird eine neue Brücke über den Bach gebaut.

Verloren gehen vor allem die (eutrophen) Arten der Naßwiesen im Bereich der feuchten Senke.

Die Eingriffe halten sich insofern in Grenzen, als sie im wesentlichen über Grünland erfolgen, das schon jetzt intensiv durch Beweidung (Tritt) genutzt wird.

## **Vermeidung**

Die Eingriffe sind unvermeidbar, siehe auch Ziffer 4.2.1.

## **Minderung**

- Keine Bebauung (Abstandsfläche) im steilen Hangbereich unterhalb des Feldweges
- Abstand der Straße vom Osterbach von 15,0 m bis 23,0 m.
- Reduzierung der Brückenbreite über den Osterbach auf das notwendige Mindestmaß.

## **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- Rückgewinnung einer extensiv genutzten Wiese durch Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Obere Matte"
- Teilweise Bepflanzung der Verkehrsflächen
- Grünstreifen entlang der nördlichen Baugebietsgrenze mit hochstämmigen Obstbäumen
- Aufgabe des Fuß- und Radweges unmittelbar entlang des Baches (Renaturierung)
- Extensive Nutzung des Grünstreifens entlang des Baches
- Abbruch der alten Brücke sowie Bepflanzung und Renaturierung der Abbruchstelle.

**Der Eingriff ist durch vorgenannte Maßnahmen kompensiert.**

## **4.2.6 Landschaft und Erholung**

### **Bestand**

Das gesamte Zastlertal hat aufgrund seines natürlichen Charakters einen sehr hohen landschaftsästhetischen Eigenwert und besitzt eine hohe Eignung für die Erholungsnutzung.

Die Empfindlichkeit des engen Talraumes gegenüber Veränderungen ist damit als sehr hoch einzustufen.

Gerade der Taleingang ist ein besonders sensibler Bereich, der auf den Besucher einladend wirken soll und nicht durch eine massive Bebauung verbarrikadiert werden darf.

### **Eingriffe**

Eingriff in das Landschaftsbild durch Ausweitung der Siedlungsfläche.

### **Vermeidung**

Der Eingriff ist unvermeidbar, siehe auch Ziff. 4.2.1.

### **Minderung**

- Um den Landschaftsverbrauch gering zu halten, wurden die Grundstücke in ihrer Größe reduziert.
- Abstand der Baugrenze vom Bach nordöstlich 20,0 bis 30,0 m, südwestlich des Baches (bebautes Grundstück Lgb. Nr. 138/1) wird keine weitere Bebauung zugelassen.
- Die max. Gebäudehöhe am Hang orientiert sich am bestehenden Haus Nr. 12 der Lgb. Nr. 3/23.
- Die absolute Grenze des Baugebietes (Geltungsbereich) nach Nordosten bildet der bestehende Feldweg.

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Obere Matte"
- Eingrünung des künftigen Ortsrandes im Norden (Obstbaum Hochstämme)
- Teilweise Begrünung der Straßen.

**Der Eingriff kann durch die vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nur zu einem Teil kompensiert werden.  
Ein voller Ausgleich der Eingriffe ist nicht möglich, siehe auch Ziffer 4.2.1.**

#### **4.2.7 Zusammenfassung**

**Mit Ausnahme des Schutzgutes Grundwasser sowie Flora und Fauna sind die anderen Schutzgüter nur zum Teil vermeidbar, vermindertbar oder ausgleichbar.**

**Ein enormer Ausgleich bildet der Verzicht auf ca. 1,5 ha extensiv genutztes Gelände im sehr empfindlichen oberen Zastlertal.**

**In Abwägung mit den Belangen der Bevölkerung nach einer ausreichenden Wohnraumversorgung und unter dem Gesichtspunkt der notwendigen Kostenreduzierung wird das verbleibende Defizit vom Gemeinderat Oberried als nicht weiter reduzierbar erachtet.**

## **5. Nutzung, Art und Maß der Bebauung**

### **5.1 Planbereich Teil 1**

Der Geltungsbereich umfaßt Bauflächen und Grünflächen. Die Bauflächen werden zum größten Teil als "Allgemeines Wohngebiet" definiert. Vorgesehen sind hier Einzelhäuser und Doppelhäuser sowie verdichtete Bebauung in Form von offener Bauweise, die entweder als Reihenhausbauweise, als Mietwohnungsbau oder als Eigentumswohnung realisiert werden kann.

Das Grundstück Lgb.-Nr. 138/1 wird als "Dorfgebiet" definiert. Auf diesem Grundstück soll ein bestehendes Wohngebäude, das zu dem gegenüberliegenden Wirtschaftshof gehört, baurechtlich gesichert werden. Eine weitere Bebauung auf diesem Grundstück ist aus Gründen des Landschaftsschutzes und auch wegen der Nähe zum Osterbach (Überflutungsbereich) nicht möglich.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Bauland wurde eine relativ hohe Bebauungsdichte angestrebt. Diese Dichte wird erreicht durch sparsame Grundstücksgrößen und eine zweigeschossige Bebauung. Zur Vermeidung von Konflikten bei dieser Dichte und dem schwierigen Gelände wurden die max. Höhen (Traufpunkt, Firsthöhe) von jedem Gebäude in Bezug auf die Straße einzeln festgelegt und in Profilen dargestellt.

Da auch talseitig die max. Traufhöhe von 6,50 m nicht überschritten werden sollte, ergab sich eine differenzierte zweigeschossige Bauweise. Im steileren Gelände II = 1 + 1 Dachgeschoß (oder Untergeschoß) im flacheren Gelände II = 2 normale Vollgeschosse.

Auf die Festlegung der Geschoßflächenzahl wurde verzichtet, da das Maß der Bebauung hinreichend bestimmt ist durch Angabe der Grundflächenzahl, der überbaubaren Fläche und der max. Gebäudehöhe.

Die Grünflächen liegen einmal entlang dem Bach zum anderen entlang der nördlichen Abgrenzung der Baufläche (künftiger Ortsrand). Der höchste Punkt der Bebauung orientiert sich (wie in der "Landschaftsökologischen Bewertung" vorgegeben) nach der bestehenden Bebauung Haus Nr. 12 im angrenzenden Baugebiet.

### **5.2 Planbereich Teil 2**

Auf diesem Grundstück (Lgb.-Nr. 138) soll ein zum Hof gehöriges Wohngebäude erstellt werden. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Bauland wurde ein Doppelhaus ausgewiesen. Zugleich wurde das alte Hofgebäude (Bestand) baurechtlich gesichert.

## **6. Private Stellplätze**

In Anbetracht der Tatsache, daß im (stadtnahen) ländlichen Bereich die Anzahl der KFZ pro Wohnung höher liegt, auf der anderen Seite die öffentlichen Verkehrsflächen aus Kostengründen und wegen erschwelter Geländeverhältnisse auf ein Minimum reduziert wurden, ist die Stellplatzverpflichtung pro Wohneinheit erhöht und auf die Größe der Wohnung abgestimmt worden.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Planbereich Teil 1**

Drei Erschließungsvarianten wurden untersucht. Die vorliegende Erschließung wurde als die städtebaulich interessanteste weiterbearbeitet.

Das Baugebiet wird hauptsächlich direkt von der K 4960 über den Osterbach erschlossen. Der Anschluß an das östlich angrenzende Wohngebiet erfolgt nur über zwei Fuß- und Radwege. Die Erschließung des Hangbereiches erfolgt in einem großen Bogen, der mit seiner Bebauung dann den neuen Ortsrand bis zum Bach bildet und hier den Ort "abrundet".

Es handelt sich ausschließlich um Wohnstraßen mit minimaler breite von 4,0 bis 5,5 m und ohne separaten Gehweg. Um den Hangeinschnitt zu verringern werden die für das Gebiet notwendigen öffentlichen Parkplätze als Längsparker in der talseitigen Wohnstraße angeboten (auf Seite der privaten Grundstücke). Die Längsparkplätze werden in wasserdurchlässigem Material (wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge) hergestellt und durch Bäume gegliedert.

Die alte Brücke muß ersetzt werden. Die dann erforderliche Bachuferanpassung ist mit ingenieurbologischen Maßnahmen vorgesehen.

### **7.2 Planbereich Teil 2**

Die zwei Grundstücke des Doppelhauses werden mit der bestehenden Zufahrt zum Hercher Hof von der K 4960 erschlossen.

## **8. Gestaltung der Bachzone (Osterbach)**

Die Gestaltung der Bachuferzone ist ein sehr wichtiges Element dieses Entwurfs.

Um die Zone zwischen Bebauung und nördlich des Baches erlebbar zu machen, wurde die Erschließung bewußt an den Rand der Bebauung gelegt.

Da es sich hier um eine Straße mit sehr wenig Verkehr handelt, könnte sie bei entsprechender Gestaltung (Teilpflasterung, Bäume, Sitzbänke, etc.) zu

einer attraktiven Wohnstraße werden. Der vom Landschaftsplaner geforderte 10 bis 15 m breite Gewässerschutzstreifen wurde auf 18 bis 23 m Breite vergrößert. Durch das Zwischenschalten der Wohnstraße wächst der Abstand vom Bach zur Bebauung auf ca. 30,0 m. Die Grünfläche soll als einfache Wiese extensiv bewirtschaftet werden. Der unmittelbar am Bach entlangführende Fuß- und Radweg soll in diesem Teilstück längerfristig durch die Wohnstraße ersetzt werden. Die Bachgalerie soll soweit notwendig ergänzt werden.

Auf Grundstück Lgb.-Nr. 138/1, südlich des Baches, wurde nur der Gebäudebestand festgeschrieben, eine weitere Bebauung wurde ausgeschlossen.

## **9. Erneuerbare Energien (Sonnenenergie)**

Aus ökologischen Gründen wurden für eine wirkungsvollere Nutzung der Sonnenenergie für die Firstrichtung, Dachneigung und Dachdeckung Ausnahmen zugelassen.

Eine generelle optimale Orientierung aller Gebäude nach Süden und ohne sich gegenseitig zu beschatten war nicht möglich, ohne auf andere schwerwiegende städtebauliche Forderungen zu verzichten (wie z.B. wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke, optimale Erschließung der Wohnung und Orientierung der Wohnungsgrundrisse, etc.).

## **10. Mauern, Aufschüttungen, Abgrabungen**

Aus gestalterischen, im wesentlichen aber aus ökologischen Gründen wurden Stützmauern bis 1,00 m Höhe nur als Trockenmauer zugelassen. Stützmauern aus Beton sind in der Höhe begrenzt und dauerhaft zu begrünen. Damit soll im Sinne des § 8a BNatSchG ein gewisser (wenn auch geringer) ökologischer Ausgleich geschaffen werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Grundstücken grundsätzlich zwar möglich, werden jedoch nur eingeschränkt zugelassen für notwendige Zugänge, Zufahrten sowie eine max. 10,0 qm große Terrasse. Außerdem ist ein Massenausgleich innerhalb des gleichen Grundstückes vorzunehmen. Der Forderung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, den gesamten Erdaushub (Baugrubenaushub) auf dem eigenen Grundstück zu verwerten, konnte nicht entsprochen werden, da die Grundstücke zu klein und das Gelände zu schwierig ist.

Um jedoch die Problematik des Erdaushub zu verringern, wurde das Erschließungssystem, soweit möglich, angehoben und das Gelände in den entsprechenden Bereichen aufgefüllt (Bereich zwischen talseitiger Erschließungsstraße und Hang auf ca. 20,0 bis 30,0 m, gemessen von Straße in Richtung Hang).

## 11. Bodenbeschaffenheit und Grundwasser

Ein im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in Auftrag gegebenes Bodengutachten zeigte vergleichsweise schwierige Baugrundverhältnisse (Hanglage, hohe Wasserstände und breiig/weiche Konsistenz der Decklage. Unter Ziffer 2.6 (Hinweise) wird deshalb dringend empfohlen, bei konkreten Wohnbaumaßnahmen entsprechende Baugrundaufschlüsse vorzunehmen und eventuell geotechnische Beratung einzuholen.

## 12. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung erfolgt über die neugeplanten Erschließungsstraßen ab Eckweg und Talstraße. Die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel.

## 13. 20 KV-Freileitung

Die vorhandene 20 kV-Freileitung wird, da sie mitten durch das Wohngebiet führen würde, abgebaut und auf einer neuen Trasse (hangabwärts) verlegt (im Grünstreifen entlang dem Bach).

## 14. Flächengliederung

### 14.1 Planbereich Teil 1

Geltungsbereich	29.080 qm
Grünflächen (einschl. Bach)	9.550 qm
Bruttobauland (Geltungsbereich ohne Grünflächen)	19.530 qm = 100,0 %
Erschließung	2.700 qm = 13,8 %

### 14.2 Planbereich Teil 2

Geltungsbereich	2.300 qm
-----------------	----------

## 15. Kosten und Finanzierung

### 15.1 Planbereich Teil 1

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde in etwa folgende Kosten:

Kanalisation im Trennsystem:		
- Schmutzwasser DM 700,-/lfm	ca. DM	300.000,00
- Regenwasser DM 500,-/lfm	ca. DM	212.000,00
einschl. Hausanschlüsse und Nebenkosten		
Wasserversorgung DM 330,-/lfm	ca. DM	144.000,00
einschl. Hausanschlüsse und Nebenkosten		
Verkehrsanlagen DM 200,-/qm	ca. DM	537.000,00
einschl. Nebenkosten		
Beleuchtung einschl. Leitung à DM 2.500,-	ca. DM	50.000,00
Bäume DM 1000,-/Stück	ca. DM	30.000,00
Brücke einschl. Nebenkosten	ca. DM	150.000,00
<hr/>		
Gesamtkosten Erschließung ohne Geländeanteil	ca. DM	1.643.000,00

In den Kosten sind Hausanschlüsse bis zur Grundstücksgrenze, Nebenkosten und Mehrwertsteuer enthalten.

Die Erschließungskosten werden gemäß gültiger Satzung der Gemeinde Oberried erhoben. Die von der Gemeinde zu tragenden Kosten werden im Haushaltsplan vorgesehen.

## 15.2 Planbereich Teil 2

Da das Gebäude durch die K 4960 erschlossen ist, entstehen keine nennenswerten Erschließungskosten.

## 16. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll, soweit erforderlich, die rechtliche Grundlage bilden für die

- Umlegung
- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung
- Festlegung des allgemeinen Vorkaufsrechtes an Flächen für öffentliche Zwecke
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes an unbebauten Grundstücken
- Enteignung

Freiburg, den 13.05.1997

Oberried, den

.....  
Der Planer  
BRENNER-DIETRICH-DIETRICH  
Büro für Stadtplanung  
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

.....  
Der Bürgermeister  
**Anzeige bestätigt**

OR-B204.BEG



Freiburg, den 06. Okt. 1997  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Breisacher

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"ZASTLER-WINTERHALTERHOF II" DER GEMEINDE OBERRRIED,  
LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD**

---

**1. Festsetzungen (BauGB, BauNVO, § 73 LBO)**

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO**

Ausnahmen nach § 4, Absatz 3 BauNVO sind unzulässig.

**1.2 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO**

Zulässig sind nur Gebäude nach § 5, Abs. 2, Ziffer 1, BauNVO.

**1.3 Anzahl der Vollgeschosse und Wohneinheiten**

1.3.1 Die Anzahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.  
Für die Gebiete mit den Nummern der Nutzungsschablone 1, 2, 4 und 5 gilt:  
Pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

1.3.2 Die Hohlräume über der obersten Decke und dem Dach bleiben bei der  
Berechnung der Geschößzahl außer Betracht (§ 20 BauNVO, § 2 Abs. 6 LBO).

**1.4 Gebäudehöhen**

1.4.1 Für die Nutzungsschablone 1-3 gilt (Planbereich 1):

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 in Verbindung mit § 16 (4)  
BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximale straßenseitige Traufhöhe ist in beigefügten Profilen angegeben.  
Untere Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Straße (Achse).

- bei Nutzungsschablone 1 und 2 (Einzel- und Doppelhäuser),  
gemessen mittig vor dem jeweiligen Gebäude bzw. Doppelhaushälfte,
- bei Nutzungsschablone 3 (Mehrfamilienhaus) an jeder Stelle.

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand  
mit der Unterkante der Dachhaut.

In Fällen, wo die bergseitige Traufe festgelegt wurde, darf die talseitige Traufe  
maximal betragen: 6,50 m. In diesem Fall ist der untere Bezugspunkt Oberkante  
natürliches Gelände bzw. Oberkante des im Zuge der Straßenbaumaßnahme  
aufgeschütteten Geländes.

Die Firsthöhe darf die zulässig Traufhöhe um maximal 5,0 m überschreiten.

1.4.2 Für die Nutzungsschablone 4 gilt (Planbereich 1):

Der Bestand auf Lgb.-Nr. 138/1 wird in seiner Höhe folgendermaßen begrenzt:

Maximale Traufhöhe: 5,00 m

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante fertige Straße (Achse), gemessen mittig vor dem Gebäude.

Oberer Bezugspunkt: siehe Ziffer 1.4.1

Die Firsthöhe darf die zulässige Traufhöhe um maximal 5,0 m überschreiten.

1.4.3 Für die Nutzungsschablone 5 (Planbereich 2) gilt:

– Das bestehende Gebäude (Hercher Hof) wird in seiner Höhe wie folgt festgelegt:

Maximale Traufhöhe: 6,00 m

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante fertige Straße (Achse), gemessen mittig vor dem Gebäude.

– Das geplante Gebäude (Doppelhaus) wird in seiner Höhe wie folgt festgelegt:

Maximale Traufhöhe: 6,50 m

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante natürliches Gelände, gemessen talseitig, mittig vor dem Gebäude bzw. auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze der beiden Doppelhaushälften.

Die Firsthöhe darf die zulässige Traufhöhe um maximal 5,0 m überschreiten.

## 1.5 Überbaubare Fläche

1.5.1 Die überbaubare Fläche ist im Zeichnerischen Teil durch Baugrenzen ausgewiesen.

1.5.2 Soweit die überbaubare Fläche bei Einzelhäusern über die Grenze zum Nachbargrundstück hinwegführt, ist mit dem Hauptgebäude zu dieser Grenze hin ein Mindestabstand von 4,0 m einzuhalten.

1.5.3 Die Überschreitung der jeweiligen Baugrenze bis zu 5 qm ist ausnahmsweise zulässig bei Balkon, Erker, Wintergarten, wenn keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt werden.

## 1.6 Grundflächenzahl

Die angegebene Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO nur durch notwendige Garagen oder Tiefgaragen sowie deren Zufahrten überschritten werden.

## 1.7 Garagen, Carport, Stellplätze

1.7.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Stellplätze jeweils nur zulässig in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen. Bei Eintrag von GST sind nur Gemeinschaftsstellplätze zulässig (siehe Zeichnerischer Teil).

1.7.2 Ausnahmsweise können Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie unterirdisch angelegt und die Oberfläche begrünt wird (Tiefgarage).

1.7.3 Für die nördlich gelegene Stichstraße gilt folgendes:  
Garagen auf talseitig gelegenen Grundstücken dürfen, soweit sie nicht im Hauptbaukörper integriert sind, mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m erstellt werden.

1.7.4 Garagen und Carports müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5,0 m im Zufahrtsbereich einhalten (zusätzliche KFZ-Abstellfläche).

Dieser Abstand kann reduziert werden

- bei Doppelcarport bis auf 2,0 m Abstand vom Straßenrand
- bei Doppelgarage bis auf Abstand Baugrenze von entsprechendem Straßenrand

wenn ein zusätzlicher Abstellplatz hergestellt wird.

### 1.7.5 Stellplätze

Weitere Stellplätze sind auf den **Einzelhaus**grundstücken zulässig in unmittelbarem Anschluß an die entsprechende Erschließungsstraße, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:

- Die Stellplätze dürfen nicht überdacht sein.
- Die Stellplätze dürfen nur max. 6,0 m in das Grundstück hineinreichen (gemessen ab Straßenrand).
- Die Stellplätze dürfen nur naturnah befestigt werden (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge).

### 1.7.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Gemäß § 74, Abs. 2, Ziffer 2 LBO wird folgendes bestimmt:

Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird

- a) für Wohnungen bis zu einer Wohnfläche unter 40 qm auf 1 Stellplatz je Wohneinheit
- b) für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 40 qm bis 100 qm auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit und
- c) für Wohnungen mit über 100 qm Wohnfläche je Wohneinheit auf 2 Stellplätze

festgelegt. Ergeben sich bei der Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen Bruchteile, wird auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

## **1.8 Befestigte Flächen auf Privatgrundstücken**

Soweit Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen gilt folgendes:

- 1.8.1 Befestigte Flächen sind grundsätzlich auf das notwendige Minimum von Zufahrten, Stellplatzflächen und Zugängen zu beschränken.
- 1.8.2 Zufahrten und Stellplatzflächen dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. als Pflasterfläche mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke).  
Zugänge dürfen nur hergestellt werden aus wasserdurchlässigem Material (Pflaster in Sandbett verlegt, wassergebundene Decke).

## **1.9 Dächer**

- 1.9.1 Zulässig sind nur geneigte Dächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes.
- 1.9.2 Für die Einzelhäuser entlang der bergseitigen Erschließungsstraße (Achse III) gilt:  
In der Höhe gegeneinander versetzte Dachflächen zur Einhaltung der Traufhöhe am Hang sind zulässig. Die Dachneigung darf dann nur zwischen 30° und 36° betragen.
- 1.9.3 Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Für Doppelhäuser gilt: Zusammenhängende Einheiten sind nur mit gleicher Dachneigung der Hauptgebäude zulässig.
- 1.9.4 Als Dachdeckungsmaterial sind nur Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun zulässig.
- 1.9.5 Ergänzend werden für Carports und Garagen zugelassen:
  - Flachdächer, wenn diese begrünt oder als begehbare Terrasse ausgebildet werden
  - Satteldächer mit einer Neigung von 22° - 45°.
- 1.9.6 Traufüberstände geneigter Dächer müssen mindestens 0,5 m, Dachüberstände im Ortgangbereich mindestens 0,3 m betragen.
- 1.9.7 Dachaufbauten sind nur zulässig auf Hauptgebäuden und dürfen insgesamt eine Breite von einem Drittel der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Ausnahmen bis zur Hälfte der jeweiligen Dachbreite sind möglich, wenn nachgewiesen wird, daß die optische Gestaltung des Baukörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird.  
Die Breite von Einzelgauben wird auf 2 m begrenzt.

## **1.10 Geländeauffüllungen und Abgrabungen**

- 1.10.1 Wenn die Oberkante fertige Straßendecke über Gelände liegt, gilt folgendes: Der Bereich zwischen Gebäude und Straße (Vorgarten) ist bis auf Höhe Straßenoberkante aufzufüllen.
- 1.10.2 Sonstige Auffüllungen oder Abgrabungen sind nur zulässig im Bereich zwischen Gebäude und Erschließungsstraße sofern sie notwendig sind zur Herstellung ordnungsgemäßer Zufahrten und Zugänge.
- 1.10.3 Auffüllungen und Abgrabungen zur Herstellung einer maximal 10 qm großen Terrasse sind zulässig, wenn diese zum natürlichen GELÄNDE (max. 1:2) abgebösch und/oder als Trockenmauer in Naturstein (max. Höhe zum natürlichen GELÄNDE 1,5 m) hergestellt werden.
- 1.10.4 Bei Geländebewegungen nach Ziffer 1.10.1, 1.10.2 und 1.10.3 hat ein Massenausgleich innerhalb des gleichen Grundstückes zu erfolgen.
- 1.10.5 Im Bauantrag sind die Volumina (cbm) des Baugrubenaushubs, vorgesehene Aufschüttungen und abzufahrende Überschußmassen sowie deren Beschaffenheit (z.B. bindiger Boden, Kies ..... ) anzugeben. Zur Beurteilung sind Aufschüttungsflächen im Lageplan darzustellen, zu vermaßen und Schnittzeichnungen mit Angabe der Böschungsneigungen zu fertigen.

## **1.11 Stützmauern**

- 1.11.1 Stützmauern bis 1,00 m Höhe sind als Trockenmauern in Naturstein herzustellen.
- 1.11.2 Stützmauern aus Beton sind max. bis 1,60 m Höhe zulässig und dauerhaft zu begrünen (Efeu, Wilder Wein, etc.).

## **1.12 Ausnahmen**

Ausnahmen der in Ziffer 1.10 und 1.11 genannten Forderungen können zugelassen werden, wenn nachweislich unbeabsichtigte Härten auftreten oder wenn mit entsprechenden Schnitten bzw. Ansichten nachgewiesen wird, daß weder öffentliche, noch nachbarliche Interessen berührt werden.

## **1.13 Gewässerschutzstreifen**

Entlang des Osterbaches wird beidseitig ein Gewässerschutzstreifen in einer Tiefe von 15,0 m ab Oberkante Böschung festgesetzt. Diese Flächen sind naturnah zu gestalten und weiter zu entwickeln. Sie dürfen nicht gedüngt werden. Hier ist eine extensive Beweidung bzw. eine Mahd/Jahr vorzusehen.

In dem Gewässerschutzstreifen dürfen keinerlei Veränderungen vorgenommen werden; insbesondere sind untersagt: Aufschüttungen, Errichtung von Ufermauern, Einzäunungen und Überdachungen, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Ablagerung von Abfällen, Anlagen von Autoabstellplätzen usw.

Die Längszugänglichkeit muß für die Unterhaltung der Gewässer - Uferstreifen (z.B. Gehölzpflege) und Bachbett - jederzeit sichergestellt werden.

## **1.14 Grundwasser**

1.14.1 Die Grundwasserstände sind im Baugesuch nachzuweisen.

1.14.2 Gemäß einem Gutachten (Ing.-Büro Wibel, Leinenkugel) vom 03.12.1996 wurden Grundwasserstände von 0,01 m bis 1,04 m unter Geländeoberfläche gemessen. Das Gutachten ist bei der Gemeinde einzusehen.

## **1.15 Pflanzgebote**

In dem im Zeichnerischen Teil durch Eintrag von Einzelbäumen näher bestimmten Umfang sind hochstämmige, einheimische Bäume zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Von den angegebenen Standorten kann bis zu 3,0 m abgewichen werden.

Eventuell bestehende Leitungsrechte sind davon unberührt (z.B. Ziffer 1.25 der Bebauungsvorschriften).

Artenauswahl für Verkehrsflächen: Eiche, Feldahorn, Bergulme, Vogelbeere, Mehlsbeere, Weide, Linde.

Artenauswahl für Baumwiese ( siehe Zeichnerischer Teil ) : sämtliche einheimischen Obstbaumsorten als Hochstamm.

## **1.16 Einfriedigungen**

1.16.1 Im Vorgartenbereich straßenseits sind ausschließlich zulässig:

a) Abpflanzungen (Hecke oder Strauchpflanzung)

b) Holzzäune in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,25 m vom Boden aus gemessen

1.16.2 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind nur gemeinsame Maschendraht- und Holzzäune in senkrechter Gliederung bis 1,25 m Höhe zugelassen. Diese können durch Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden.

1.16.3 Als Hecke oder Strauchpflanzung, die im Bereich von Einfriedigungen verwendet wird, sind nur einheimische Laubgehölze zulässig.

## **1.17 Farbigkeit von Bauteilen, Verkleidungen und Verglasungen**

- 1.17.1 Grellfarbige Bauteile, grellfarbige Verkleidungen und grellfarbige Verglasungen an Gebäuden und Garagen sowie innerhalb der Grundstücke, z.B. als Regen-, Windschutz- und Sonnendächer und als Balkonbrüstungen, sind nicht zulässig.
- 1.17.2 Verkleidungen von Gebäuden und Gebäudeteilen sind nur zulässig in Holzbrettschalung oder in kleinformatischen Holzschindeln.

## **1.18 Mülltonnenabstellplätze**

Mülltonnenabstellplätze auf den privaten Grundstücken sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenabstellplätze und die Art ihrer Abschirmung anzugeben.

## **1.19 Antennenanlagen**

Je Gebäude oder je Grundstück ist nur eine Außenantennenanlage sowie maximal 1 Parabolantenne zulässig.

## **1.20 Hausanschluß für elektrische Energie**

Der Hausanschluß für elektrische Energie darf nur über Wandeinbaukästen hergestellt werden. Diese müssen im Außenbereich und gut zugänglich liegen.

## **1.21 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer Größe von max.  $0,2 \text{ m}^2$ , nur nicht selbstleuchtend und nur am Gebäude (Gebäudeteile) zulässig.

## **1.22 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

- 1.22.1 Soweit im "Zeichnerischen Teil" nichts anderes festgesetzt ist, sind Böschungen auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2 m von der Straßenbegrenzungslinie als Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen festgesetzt.

- 1.22.2 Die zur Herstellung der Straßen- bzw. Gehwegefassung notwendigen Betonfundamente (für Randsteine bzw. Stützwände) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.
- 1.22.3 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 50 cm von der Straßengrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.
- 1.22.4 Im Zuge der Straßenherstellung wird das Gelände östlich der Straßenachse II ca. 20,0 bis 30,0 m in Richtung Hang, zur Vermeidung von Stauwasser, bis auf ungefähres Straßenniveau aufgefüllt.

### **1.23 Nebenanlagen und Nebengebäude**

- 1.23.1 Einrichtungen und Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nach § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.
- 1.23.2 Nebenanlagen sind, soweit technisch oder funktionell vertretbar, in die Garagengebäude oder die Hauptbaukörper zu integrieren oder mit diesen Baukörpern zusammenzufassen.
- 1.23.3 Nebengebäude sind nur zulässig als Holzkonstruktion oder in der Ausführungsart des Hauptgebäudes.
- 1.23.4 Nebengebäude sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Fläche.
- 1.23.5 Ausnahmsweise können Nebengebäude bis maximal 15 cbm auch außerhalb der überbaubaren Fläche genehmigt werden, wenn diese
  - nicht im Vorgartenbereich liegen
  - maximal 2,50 m hoch sind und
  - einen Mindestabstand von 2,50 m von der Nachbargrenze aufweisen.Bei nachbarlichem Einverständnis kann auf diesen Abstand verzichtet werden.
- 1.23.6 Auf Flurstück-Nr. 138/1 und 138 sind Nebenanlagen und Nebengebäude bis zu einem Abstand von 6,0 m zur K 4960 unzulässig.

### **1.24 Energiesparende Maßnahmen oder Maßnahmen zur Gewinnung von Solarenergie**

Für in diesem Zusammenhang notwendige Maßnahmen können Ausnahmen zugelassen werden für die Firstrichtung, Dachneigung und Dachdeckung, wenn diese Maßnahmen nicht anders realisiert werden können und wenn keine öffentlichen Interessen (z.B. Gestaltung) oder nachbarlichen Interessen berührt werden.

## **1.25 20-KV-Freileitung**

Die bestehende 20-kV-Freileitung wird verlegt. Für die neue Leitung gilt: Anpflanzungen, die den Betrieb oder den Bestand der Leitung beeinträchtigen oder gefährden können, sind zu unterlassen.

Abstände sind einzuhalten entsprechend der VDE-Vorschriften DIN 0210. Maßnahmen in der Nähe der Leitungen bedürfen der Zustimmung des FEW. Bei Bepflanzung gilt folgender Richtwert für den Abstand von Ästen bzw. Zweigen: seitlicher Abstand von Leitungsachse je 6,0 m, Abstand von Leitung senkrecht nach unten 3,0 m.

## **2. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Vermerke**

### **2.1 Regenwasser**

Für den sparsameren Umgang mit Wasser und für eine bessere Rückhaltung von Regenwasser wird empfohlen, die Gartenbewässerung über Regenwasserzisternen (Dachwasser) vorzunehmen.

### **2.2 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe**

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit

- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial)
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

### **2.3 Bodenschutz - Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben**

Allgemeine Bestimmungen für Erdarbeiten

2.3.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

2.3.2 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

2.3.3 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

- 2.3.4 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 2.3.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß (Zuführung zu einer Recyclinganlage) zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 2.3.6 Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
- 2.3.7 Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- 2.3.8 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 2.3.9 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
- 2.3.10 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

## **2.4 Altlasten**

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen nach unseren Kenntnissen keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor. Sollten wider Erwarten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. durch Mineralöle, Teer ..... ) wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt - Amt für Umweltschutz - zu verständigen.

## **2.5 Hinweis des Geologischen Landesamtes**

Bei tieferen Abgrabungen sind in den Deckschichten bei Auftreten von Sicker- und Grundwasser Standsicherheitsprobleme nicht auszuschließen.

## **2.6 Bodenschutzgutachten**

- 2.6.1 Eine von der Gemeinde, im Zuge der Erschließungsmaßnahmen, erfolgte Baugrunderkundung liegt vor und ist bei der Gemeinde einsehbar.

2.6.2 In der Baugrunderkundung wird darauf hingewiesen, daß die Baugrundverhältnisse wegen der Hanglage, der hohen Wasserstände und der vielfach breiig/weichen Konsistenz der Decklage als vergleichsweise schwierig einzustufen sind. Bei konkreten Wohnbaumaßnahmen werden deshalb zusätzliche Baugrundaufschlüsse und geotechnische Beratungen dringend empfohlen.

## 2.7 Denkmalschutz

2.7.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscherben, Mauerreste u.ä.) bei Erdarbeiten zutage treten.

2.7.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

Freiburg, den 13.05.1997

.....  
Der Planer

BRENNER-DIETRICH-DIETRICH  
Büro für Stadtplanung  
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

Oberried, den 18. Juni 1997

.....  
Der Bürgermeister



**Anzeige bestätigt**

Freiburg, den 06. Okt. 1997  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



.....  
Breisacher