

Außenbereichssatzung der Gemeinde Stegen für den Bereich
"Obertal" in Stegen-Eschbach

Aufgrund von § 4 Abs. 4 Wohnungsbauerleichterungsgesetz vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) i.V.m. § 35 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und § 4 GemO für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GB1. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.1987 (GB1. S. 181)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Stegen am ...~~25.05.93~~... folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Bereich "Eschbach-Obertal" der Gemeinde Stegen.

Das Satzungsgebiet ist in dem als Anlage beigefügten Plan, der Bestandteil der Satzung ist, dargestellt.

§ 2

Rechtsfolgen und allgemeine Zulassungsvoraussetzungen

- 1) Im Geltungsbereich der Satzung kann 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 i.S.d. §§ 2 und 3 sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
- 3) Im Satzungsgebiet bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1, 2 und 4 BauGB im übrigen unberührt.

§ 3

Zulässigkeit von zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben
und kleineren Handwerksbetrieben

- 1) Für das Satzungsgebiet gilt allgemein folgendes:
 - a) Bauliche Erweiterungen von Gebäuden und Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken sind bis zu einer Größe von 50 v.H. des vorhandenen Gebäudebestandes zulässig.
 - b) Insgesamt dürfen dabei nicht mehr als drei Wohnungen je Gebäude eingerichtet werden.

Bei Anwendung des § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB-Maßnahmengesetz und des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Umbau von landwirtschaftlichen Anwesen) sind abweichend von § 4 Abs. 3 Satz 2 BauGB-Maßnahmengesetz weitere Wohnungen bis zu einer Höchstzahl von 7 Wohnungen je Hofstelle (Wohngebäude und Ökonomieanteil) zulässig. Die Höchstzahl pro Hofstelle wird auf 9 Wohnungen begrenzt; Wohnungen im Altenteiler werden hierauf angerechnet.

- 2) Darüber hinaus gilt in den einzelnen Bereichen folgendes:
- a) Auf dem Grundstück Lgb.Nr. 181/105 ist alternativ die Errichtung von zwei Wohngebäuden (Einzel- oder Doppelhaus) mit insgesamt max. vier Wohneinheiten oder ein kleinerer Handwerks- und Gewerbebetrieb im Sinne von § 4 Abs. 2 Wohnungsbauerleichterungsgesetz zulässig.
 - b) Die Grundstücke Lgb.Nr. 192/101, 191/3, 195/1 bleiben als Grünfläche erhalten.
 - c) Auf dem Grundstück Lgb.Nr. 207 ist ein Wohngebäude mit max. zwei Wohneinheiten zulässig.

§ 4

Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

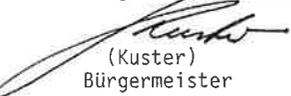
- a) Im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 181/105 und 207 gelten für bauliche Anlagen und Gebäude die Bestimmungen des § 4 (3) Landesbauordnung.
- b) Die Belange der Wasserwirtschaft, besonders die bezüglich eines 5 m breiten Gewässerschutzstreifens (Grünstreifen) entlang des Eschbaches sowie die des Bodenschutzes sind zu beachten. In dem Gewässerschutzstreifen dürfen keinerlei Veränderungen vorgenommen werden; insbesondere sind untersagt: Aufschüttungen, Errichtung von Ufermauern, Einzäunungen und Überdachungen, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Ablagerung von Abfällen, Anlegen von Autoabstellplätzen usw. Auf die Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, die als Anlage Bestandteil der Satzung sind, wird verwiesen.
- c) Die Belange des Landesdenkmalamtes entsprechend des Denkmalschutzgesetzes sowie die forstlichen Belange sind zu berücksichtigen.

§ 5

Inkrafttreten

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

Stegen, den 25.05.99..

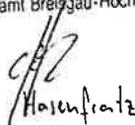

(Kuster)
Bürgermeister



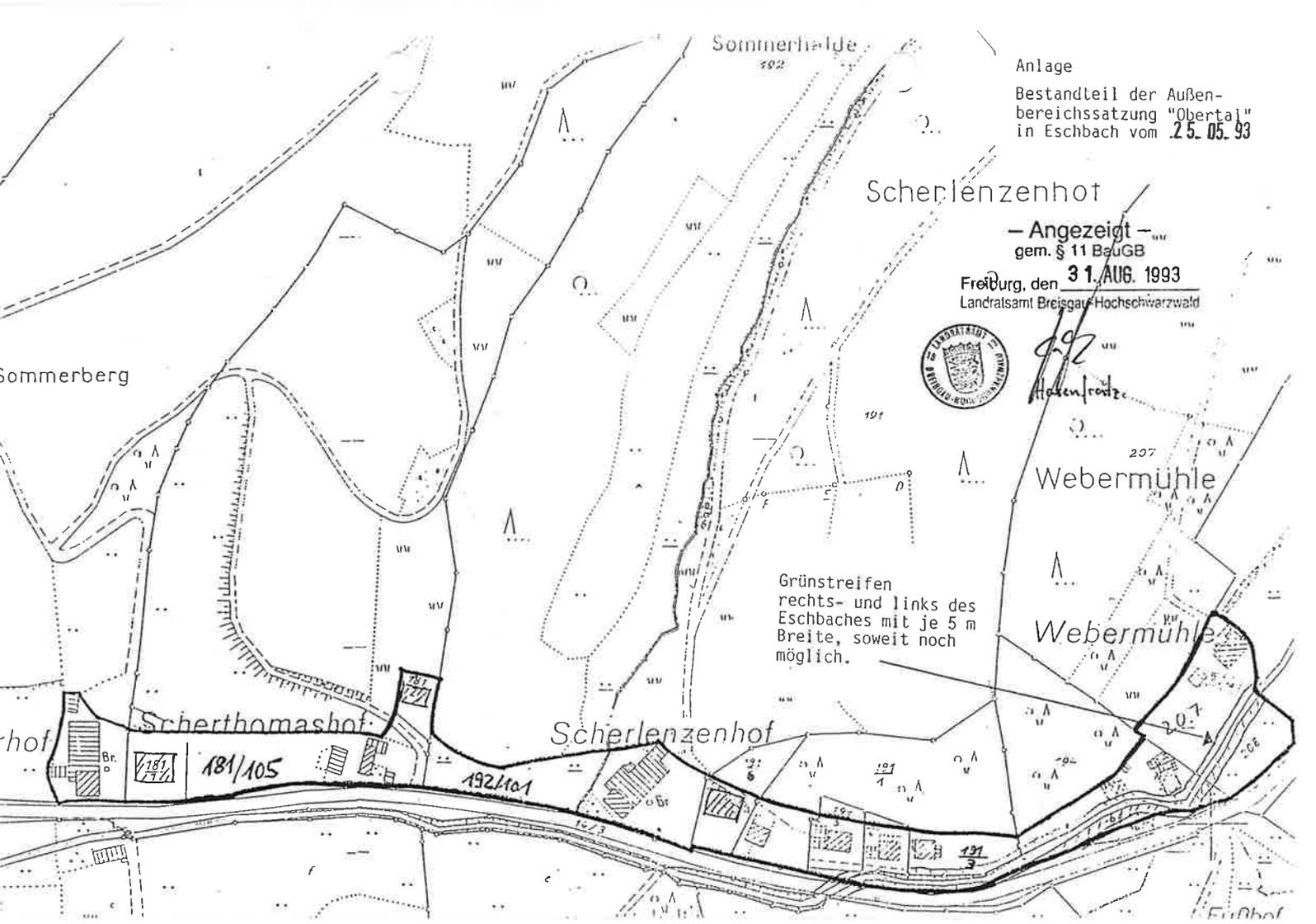
— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 31. AUG. 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald




Hansenfranz

Hinweis: "Das Straßenbauamt Freiburg ist in einzelnen Baugenehmigungsverfahren zwingend zu beteiligen. Hierbei ist es insbesondere bezüglich der vorgesehenen Grundstückszufahrt zu hören".



Sommerhalde
192

Anlage
Bestandteil der Außen-
bereichssatzung "Obertal"
in Eschbach vom 25.05.93

Scherlenzenhof

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 31. AUG. 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



92
Hakenrodte

Sommerberg

Webermühle

Webermühle

Grünstreifen
rechts- und links des
Eschbaches mit je 5 m
Breite, soweit noch
möglich.

Scherthomashof

Scherlenzenhof

hof

181/105

181/105

192/101

191/3

Fußhof

Ausgefertigt am 16.09.1993




(Kuster)
Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung

Die Änderung der Außenbereichssatzung "Obertal" wurde am 25.05.1993 als Satzung beschlossen und gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Hinweis auf die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Gemeindemittelungsblatt "Gemeinde Stegen - Amtliche Bekanntmachungen und Mitteilungen" Nr. 38 vom 24.09.1993.

Entsprechend der gemeindlichen Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung vom 07.01.1975 erfolgte der Anschlag an der Verkündungstafel des Rathauses vom 24.09.1993 bis 04.10.1993.

Die Außenbereichssatzung "Obertal" wurde somit am 02.10.1993 rechtsverbindlich.

Erläuterung und Begründung zur Außenbereichssatzung im Bereich "Obertal" in Stegen-Eschbach

Bei dem die Außenbereichssatzung umfassenden Gebiet im "Obertal" in Stegen-Eschbach handelt es sich um eine Splittersiedlung, die zum Teil durch die Land- und Forstwirtschaft sowie mit Gebäuden, die ausschließlich dem Wohnen dienen, geprägt ist und einen dörflichen Charakter aufweist. Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um zweigeschossige Gebäude. Handwerksbetriebe sind bereits ansässig (Zimmerei Zipfel, Heizungsbau Fischer). Durch die Satzung soll die Zulässigkeit für bestimmte sonstige Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB (Wohnbauvorhaben ggfls. auch Vorhaben für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe) erleichtert werden.

Die Außenbereichssatzung "Obertal" wird unter den Gesichtspunkten der Eigenentwicklung der Gemeinde erlassen und dient ausschließlich der Befriedigung des Eigenbedarfs der Gemeinde Stegen. Vor Einreichung eines Baugesuchs/einer Voranfrage ist die Eigenbedarfsregelung mit der Gemeinde abzuschließen.

Stegen, den 25. 05. 93


(Kuster)
Bürgermeister



— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 31. AUG. 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald




Harsenfrantz