

## **SATZUNG**

### **der Gemeinde Feldberg über die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Vorder-Falkau“**

Der Gemeinderat hat am 11.11.1997 die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Vorder Falkau" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 12.12.1991 (GBl. S. 860);
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617);

### **§ 1**

#### **Gegenstand der 3. Änderung**

Gegenstand der 3. Änderung ist der Bebauungsplan „Vorder-Falkau“, genehmigt am 10.06.1977. Der zeichnerische Teil wird durch den 3. Änderungsplan (Deckblatt) (im Bereich der Flst.-Nrn. 5, 5/3, 6/4, 6/5, 6/11) geändert.

### **§ 2**

#### **Inhalt der Änderung**

Nach Maßgabe der Begründung vom 11.11.1997 wird der Bebauungsplan:

1. zeichnerisch durch den 3. Änderungsplan (Deckblatt) vom 11.11.1997 geändert.
2. textlich für den Deckblattbereich in den folgenden Teilen geändert bzw. ergänzt.

## TEIL I           ART DER BAULICHEN NUTZUNG

### § 1   **Art der baulichen Nutzung** (wird für den Deckblattbereich um Nr. 3 ergänzt)

Nr. 3   Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 6/5 wird als Art der baulichen Nutzung ein „Sondergebiet (SO) Fremdenverkehr“ festgesetzt.

### § 2   **Ausnahmen** (wird für den Deckblattbereich um folgende Festsetzung ergänzt)

#### Nr. 1   **Zulässige Nutzungen im Sondergebiet Fremdenverkehr**

Im Sondergebiet Fremdenverkehr sind zugelassen:

1. Betriebsanlagen des Beherbergungsgewerbes mit Schank- und Speisewirtschaften,
2. Räume für Betriebspersonal,
3. Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Personal von Beherbergungsbetrieben.

### § 3   **Eingeschränkte Festsetzungen** (wird für den Deckblattbereich um die folgenden Festsetzung Nr. 2 und 3 ergänzt)

Nr. 2   Flächen in Geschossen, die nicht im Sinne der LBO als Vollgeschosse definiert sind, sind nicht auf die jeweilige Geschoßflächenzahl mitzurechnen.

Nr. 3   In dem Wohngebäude auf dem Grundstück Flst.-Nr. 6/11 sind max. 3 Wohnungen zulässig.

## TEIL IV           GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

### § 14   **Anpflanzungen** (wird für den Deckblattbereich um Nr. 3 ergänzt)

Nr. 3   Pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist unter Anrechnung bestehender Bäume ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

### § 15   **Grundstücksgestaltung** (der bisherige § 15 wird für den Deckblattbereich durch folgende Formulierung ersetzt):

#### § 15   **Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Außenanlagen**

Nr. 1   Wegflächen, Stellplätze und die Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen etc.) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen, sofern eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächengewässern nicht zu erwarten ist.

### § 3

#### Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes „Vorder-Falkau“

Der geänderte Bebauungsplan „Vorder Falkau“ besteht nunmehr aus:

1. Bebauungsplan vom 01.03.1977, (genehmigt am 10.06.1977),
2. Bebauungsvorschriften vom 01.03.1977 (genehmigt am 10.06.1977),
3. dem 1. Änderungsplan vom 01.10.1979, (genehmigt am 23.06.1980),
4. dem 2. Änderungsplan (Deckblatt) vom 02.12.1980,
5. den in den §§ 8, 9, und 10 geänderten Bebauungsvorschriften sowie der jeweiligen Begründung,
6. Bebauungsvorschriften vom 11.11.1997 und Begründung vom 11.11.1997,
7. dem 3. Änderungsplan (Deckblatt) vom 11.11.1997,

### § 4

#### Ordnungswidrigkeiten

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

### § 5

#### Inkrafttreten

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

#### Anzeige bestätigt

Feldberg, den 18. Juni 1998



Der Bürgermeister

Ausgefertigt

Freiburg, den 12. Nov. 1998  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen

Bekanntmachung  
durch Amtsblatt Nr. 3/1999

Feldberg, den 14. Jan. 1999  
Bürgermeisteramt



Bürgermeister



v. 20.1.1999  
Bürgermeisteramt

Bürgermeister

## 1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung soll im Bereich der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 5, 5/3, 6/5, 6/11 eine Korrektur der bisherigen Grundstücksgrenzen erfolgen. Das Grundstück Flst.-Nr. 6/4 ist lediglich durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (sog. „Knödellinie“) auf der westl. Grundstücksgrenze betroffen. Der Grundstücksneuaufteilung wurde von der Gemeinde Feldberg zugestimmt. Nach Vollzug der neuen Grenzregelung im Grundbuch soll nun eine Bebauungsplanänderung erfolgen. Die Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Vorder-Falkau“, der bisher zweimal geändert wurde. Auf einem der Grundstücke (Flst.-Nr. 6/5) soll eine schon bestehende fremdenverkehrliche Nutzung planungsrechtlich festgesetzt werden. Auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 6/11 soll ein Wohnhaus errichtet werden.

## 2 PLANUNGSINHALTE

### **Erweiterung und Ausweisung von zwei Baufenstern**

Die Planänderung sieht im Bereich der Haslachstraße die Erweiterung und die Ausweisung von jeweils einem Baufenster vor. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Vorder-Falkau“ werden für den Bereich des Änderungsgebiets größtenteils übernommen.

### **Sondergebiet Fremdenverkehr**

In Abweichung gegenüber dem gültigen Flächennutzungsplan wird das Grundstück mit Flst.-Nr. 6/5 trotz des bereits existierenden Beherbergungsbetriebes als Sondergebiet Fremdenverkehr ausgewiesen. Dieses Vorgehen bietet sich aufgrund der Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen an. Zudem soll die touristische Nutzung auch planungsrechtlich abgesichert werden. Da das nebeneinander von Wohnen und Fremdenverkehrsnutzung bisher konfliktfrei war, werden auch zukünftig keine Probleme in der Zuordnung dieser Nutzungen gesehen. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan scheint daher vertretbar und wird in die anstehende Flächennutzungsplanfortschreibung aufgenommen.

### **Ergänzung der bestehenden Bebauungsvorschriften**

Die Bebauungsvorschriften werden aber für den Bereich der 3. Änderung (s. Deckblatt) um zusätzliche Bebauungsvorschriften ergänzt. Die zusätzlichen Bebauungsvorschriften werden nachfolgend begründet.

### **Maßgeblichkeit der neuen Baunutzungsverordnung**

Für den Änderungsbereich ist die neue BauNVO maßgebend. Gemäß § 20 (3) BauNVO wird festgesetzt, daß in denjenigen Geschosse, die nicht im Sinne der LBO als Vollgeschosse definiert sind, die Flächen nicht auf die jeweilige Geschosßflächenzahl mitzurechnen sind. Dies ermöglicht einen angemessenen Ausbau hinsichtlich des Zieles der Schaffung von Nutzfläche.

### **Erschließung des Änderungsbereichs gesichert**

Die Erschließung des Gebiets ist über die Haslachstraße und die Straße „Am Wasserfall gesichert“.

### 3 VERFAHREN

#### **Verzicht auf Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete erwartet, da eine schon bestehende touristische Nutzung geringfügig erweitert und vor allem planungsrechtlich festgesetzt wird.

Deshalb wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB abgesehen und gleich das Offenlageverfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB durchgeführt.

#### **Verfahrensschritte**

- 09.01.1996 *Gemeinderat:* Beschluß der 3. Änderung des Bebauungsplans „Vorder-Falkau“. Beschluß des Offenlageverfahrens gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB.
- 26.05.1997-  
25.06.1997 *Verfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB:* Offenlage des 3. Änderungsplanes.
- 11.11.1997 *Gemeinderat:* Beschluß der Anregungen und Bedenken aus der Offenlage. Beschluß der Satzung über das 3. Änderungsverfahren.

### 4 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 4.1 **Art der baulichen Nutzung**

Ein Teil des Änderungsbereichs wird entsprechend der geplanten Nutzung als Sondergebiet für fremdenverkehrliche Nutzungen ausgewiesen. Diese Festsetzung eines „Sondergebiets Fremdenverkehr“ wird gewählt, um die schon bestehende Fremdenverkehrsnutzung auch planungsrechtlich abzusichern. Zulässig sind im Sondergebiet nur Nutzungen, die im Einklang mit der Funktion als „Fremdenverkehrsgebiet“ stehen. Für den Bereich des Grundstücks 6/11 wird die bisherige Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet beibehalten. Da es sich bei dem Sondergebiet lediglich um die planerische Absicherung einer bereits langjährig bestehenden fremdenverkehrlichen Nutzung handelt und bisher keine Konflikte zu Tage getreten sind, werden auch zukünftig keine Nutzungskonflikte zwischen dem Sondergebiet und der angrenzenden Wohnbebauung erwartet.

#### 4.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (vgl. Planzeichnung) wurde im Hinblick auf die Lage des Gebiets in einem eher ländlich geprägten Raum gewählt. Die Geschosßflächenzahl wurde so angesetzt, daß eine angemessene Wohn- und Fremdenverkehrsnutzung auf den Grundstücken möglich ist. Die Geschosigkeit der baulichen Anlagen wurde auf II Vollgeschosse (ein Vollgeschoß sowie ein als Sockelgeschoß auszubildendes Vollgeschoß) beschränkt.

Für das Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet wurden max. 3 Wohneinheiten zugelassen. Diese Beschränkung erfolgte zum einen um eine ortsuntypische Mehrfamilienhausbebauung zu verhindern und andererseits um die Zahl der Stellplätze gering zu halten.

#### 4.3 Bauweise/Baugestaltung

Für den mit WA festgesetzten Änderungsbereich wurde entsprechend der durch Einzelhäuser geprägten Umgebung Einzelhausbauweise festgesetzt. In Anlehnung an die bauliche Umgebung wurde eine Dachneigung festgesetzt, die mindestens 28° betragen muß und maximal 35° betragen darf.

Für das Sondergebiet gilt entsprechend der besonderen Nutzung und auch abgeleitet von der bestehenden Bebauung ein anderer gestalterischer Rahmen. Insbesondere wurde gegenüber der umgebenden Bebauung eine wesentlich steilere Dachneigung von 45-48° zugelassen um eine angemessene Dachausnutzung zu ermöglichen.

### 5 ÖKOLOGIE UND GRÜNORDNUNG

#### 5.1 Allgemeines

Nach der Neufassung des § 8a BNatSchG durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar. Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Arten- und Biotopschutz
- Wasserhaushalt und Boden
- Landschaftsbild
- Klima und Luft

Diese sollen im Änderungsbereich vermieden, ausgeglichen oder gemindert werden durch:

- Vorschriften zur Begrünung des Gebiets mit hochstämmigen Laubbäumen,
- Festsetzungen und Hinweisen zum Regenwasserrückhalt
- die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans „Vorder-Falkau“ (Vgl. Ziff. 9 der Bebauungsvorschriften vom 1.3.1977).

#### Situation vor Ort

Bis auf das Grundstück Flst.-Nr. 6/11 sind die Grundstücke im Gebiet der 3. Planänderung bereits bebaut. Ein in der ursprünglichen Bebauungsplanfassung auf dem Grundstück 6/11 eingezeichneter offener Graben ist nicht mehr existent. Insofern entstehen durch die 3. Änderung des Bebauungsplans nur geringfügige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes. Durch das erweiterte Baufenster sowie durch das neue Baufenster auf dem Grundstück Flst.-Nr. 6/11 wird durch die Überbauung allerdings die Bodenstruktur (Inanspruchnahme bisher unbebauter Böden) sowie der Wasserhaushalt (fehlende Speicherkapazität des versiegelten Bodens) beeinträchtigt. Zur Minderung dieser Beeinträchtigungen werden Festsetzungen in den folgenden Bereichen getroffen.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 4 von 4

**5.2 Pflanzgebote, Grün- und Freiflächen**

Ein Ausgleich für den teilweise entfallenden Grünraum soll durch die Festsetzung über die Pflanzung von je einem hochstämmigen Laubbaum pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche geschaffen werden. Dies dient u.a. auch der Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Änderungsgebiets.

**5.3 Boden und Wasserhaushalt**

Durch die Änderung des Bebauungsplans kommt es zur Beeinträchtigung der innerhalb des Plangebiets gelegenen Böden und - im selben Zusammenhang - kann auch eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts erwartet werden. Ein Ausgleich dieser Beeinträchtigungen ist nur eingeschränkt möglich, weshalb die entsprechenden Festsetzungen zur Verringerung des Regenwasserabflusses getroffen werden.

**Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung**

Die privaten Verkehrsflächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege etc.) dürfen nur aus wasserdurchlässigem Material, (z.B. Pflasterbelag mit Fugen, Kies und Schotterrasen) hergestellt werden. Eine Ausnahmeregelung ist nur möglich, wenn zwingende funktionale Gründe eine versiegelte Oberfläche notwendig machen (z.B. Hanglage). Dies ist im Bauantrag nachzuweisen.

**6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Die Planänderung führt wegen des geringen räumlichen Umfangs und wegen der schon bestehenden fremdenverkehrlichen Nutzung zu keinen schwerwiegenden erschließungstechnischen, sozialen und baugestalterischen Auswirkungen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Vorder-Falkau“ treten mit den sich aus dem Satzungstext und der zeichnerischen Darstellung ergebenden Änderungen für den Änderungsbereich in Kraft.

**7 BODENORDNUNG**

Die für die Bebauung notwendige Neuordnung des Grundeigentums wurde durch die freiwillige Korrektur der Grundstücksgrenzen bereits vollzogen.

Feldberg, den **18. Juni 1998**



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

**Körber • Barton • Fahlé**

DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN  
SCHWABENTORRING 12 • 79078 FREIBURG  
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser