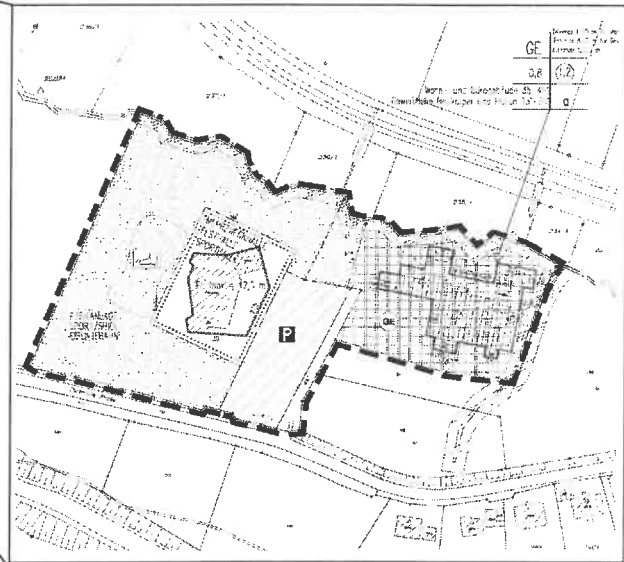
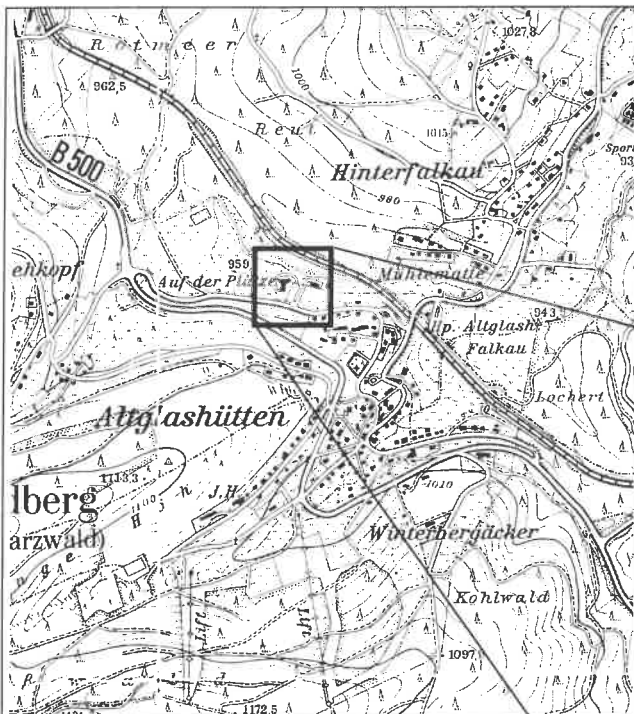


# GEMEINDE FELDBERG

## BEBAUUNGSPLAN „FELDBERGHALLE“

FASSUNG: Satzung gem. § 10 (1) BauGB  
STAND: 20.07.2004



### Inhalt:

- 1) Satzung
- 2) Planzeichnung, M 1:1000
- 3) Bebauungsvorschriften
- 4) Begründung

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg  
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17  
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körper  
Barton  
Fahle ■

**S A T Z U N G** der Gemeinde Feldberg  
über

- a) **den Bebauungsplan „Feldberghalle“ im Ortsteil Altglashütten**
- b) **die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Feldberghalle“ im Ortsteil Altglashütten**

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg hat am 20.07.2004

- a) den Bebauungsplan für das Gebiet „Feldberghalle “
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Feldberghalle“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. 7.2002 (BGBl. I.S. 2850);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz 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. I S. 58);
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBL. S. 271);
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBL. S. 695).

**§ 1**

**Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan "Feldberghalle"
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Feldberghalle“

ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan (Planzeichnung) vom 20.07.2004.

## § 2

### Bestandteile

1. die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
  - a) zeichnerischem Teil, M 1:1000 vom 20.07.2004
  - b) textlichem Teil – Bauvorschriften vom 20.07.2004
  
2. die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
  - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.07.2004
  - b) örtlichen Bauvorschriften - textlicher Teil - in der Fassung vom 20.07.2004
  
3. Beigefügt ist die gemeinsame Begründung vom 20.07.2004

## § 3

### Ordnungswidrigkeiten

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

## § 4

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Feldberg, den 20. JULI 2004

Der Bürgermeister



*[Handwritten signature]*

Ausgefertigt

Feldberg, den 09. AUG. 2004  
Bürgermeisteramt



*[Handwritten signature]*

Bekanntmachung  
durch Amtsblatt Nr. 35/04

Vom 25. AUG. 2004  
Bürgermeisteramt



*[Handwritten signature]*

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)**

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. 7.2002 (BGBl. I.S. 2850);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1.1 Gewerbegebiet**

- 1.1.1.1 Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe sowie Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 (Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.1.1.2 Im Gewerbegebiet sind von den in § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Vergnügungsstätten (Nr. 3) nicht zulässig.

#### **1.1.2 Gemeinbedarfsfläche Mehrzweckhalle**

- 1.1.2.1 Zulässig ist die Errichtung einer Mehrzweckhalle für die unterschiedlichsten kulturellen, sportlichen und sozialen Veranstaltungen einschließlich der erforderlichen Nebeneinrichtungen wie Gaststätte, Abstell-, Sanitär- und Nebenräume. Weiterhin zulässig sind maximal 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO, § 74 LBO)**

#### **1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

- 1.2.1.1 Im Gewerbegebiet wird als maximale Traufhöhe gemessen zwischen Straßenoberkante der Erschließungsstraße (an der dem Baufenster nächstgelegenen Stelle) und dem Schnittpunkt Außenkante Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut festgesetzt:
  - 8,50 m für gewerbliche Baukörper und Hallen
  - 6,50 m für Wohn- und Bürogebäude
- 1.2.1.2 Im Gewerbegebiet wird als maximale Firsthöhe gemessen zwischen Straßenoberkante der Erschließungsstraße (an der dem Baufenster nächstgelegenen Stelle) und der oberen Dachbegrenzungskante 12,00 m festgesetzt.
- 1.2.1.3 In der Gemeinbedarfsfläche Mehrzweckhalle wird als maximale Firsthöhe gemessen zwischen Oberkante des befestigten Parkplatzes und der oberen Dachbegrenzungskante 12,00 m festgesetzt.

### **1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)**

- 1.3.1 Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

- 1.3.2 Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,20 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge können als Ausnahme zugelassen werden.

1.4 **Öffentliche Grünfläche** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die die Gemeinbedarfsfläche umgebende Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Sport- und Spielflächen und Eislaufbahn ausgewiesen. Auf dieser Grünfläche sind alle Arten von sommer – und wintersportlichen Aktivitäten zulässig. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, jedoch außerhalb des Gewässerschutzstreifens ist die Errichtung eines Gebäudes für Loipeninformatio(n) (Start-/Zielpunkt) bis zu maximal 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt zulässig.

1.5 **Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**

In den ausgewiesenen Gewässerschutzstreifen entlang des Haslachbaches und des Wassergrabens am östlichen Gebietsrand sind der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z. B. auch Lagerung) sowie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind nicht zulässig.

1.6 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.6.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, versiegelte Flächen auf dem Baugrundstück zu vermeiden und geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von unverschmutztem Niederschlagswasser vorzusehen: Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Flächen die aus funktionalen Gründen oder zum Grundwasserschutz eine andere Befestigung erfordern, wie z.B. Flächen mit intensivem Lieferverkehr, Abstell- und Rangierflächen für LKW sowie Flächen für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

- 1.6.2 Die außerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen sind, abgesehen von den erforderlichen Zufahrten und Stellplätzen, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

- 1.6.3 Die bestehende standortgerechte Uferbegleitvegetation entlang der Haslach und des offenen Wassergrabens am östlichen Gebietsrand ist zu erhalten. Innerhalb der festgelegten Gewässerschutzstreifen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind nicht standortgerechte Gehölze (z.B. Fichten) zu entfernen und je 5 lfm unter Anrechnung bestehender standortgerechter Laubgehölze ein standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen (auf den Gewässerentwicklungsplan Haslach, „Haslachabschnitt westlich Feldberghalle“ wird verwiesen)

Pflanzempfehlung:

Im direkten Uferbereich Bruchweide (*Salix fragilis*), Lorbeerweide (*salix petrea*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*).

Oberhalb der Böschungskante: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher: Alpen-Hecken-Rose (*rosa pendulina*), Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*).

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

### Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695).

### **2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die Dächer der Wohn, Verwaltungs- und der zugehörigen Nebengebäude im Gewerbegebiet sind als Satteldach mit mindestens 60 cm Dachüberstand nach allen Seiten und roter bis rotbrauner Farbe bzw. als extensive Dachbegrünung herzustellen. Dachpappe und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt, wie im zeichnerischen Teil festgesetzt:

15° - 30° für gewerbliche Baukörper und Hallen  
35° - 45° für Wohn- und Bürogebäude

- 2.1.2 Dachaufbauten sind nur bei Wohn- und Bürogebäuden und insgesamt nur bis zur Hälfte der Länge der zugehörigen Traufe zulässig.
- 2.1.3 Für Dächer von Garagen und Nebengebäuden gelten die gestalterischen Vorschriften für Hauptgebäude entsprechend.

### **2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**

Müllbehälter sind allseitig und dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen).

### **2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) LBO)**

- 2.3.1 Werbeanlagen sind nur auf dem eigenen Grundstück für den eigenen Betrieb zulässig.
- 2.3.2 Selbstleuchtende und bewegliche Schrift- und Bilderwerbung sind nicht zulässig.

## **3 HINWEISE**

### **3.1 Bodenschutz**

- 3.1.1 Allgemeine Bestimmungen
- 3.1.1.1 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.
- 3.1.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.1.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

- 3.1.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, 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.
- 3.1.1.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.1.1.6 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.1.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden
- 3.1.2.1 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 Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- 3.1.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.1.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 3.1.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **3.2 Fernmeldeanlagen**

- 3.2.1 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich den Erschließungsträgern für Kommunikationsmedien so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

### **3.3 Abwasserbeseitigung**

Folgende abwassertechnische Hinweise sind zu beachten:

- 3.3.1 Für die Entwässerung gelten die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Gemeinde Feldberg.
- 3.3.2 Alle häuslichen und gewerblichen Abwässer aus dem Plangebiet sind an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.
- 3.3.3 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeindeverwaltung aufzubewahren.
- 3.3.4 Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.

**3.4 Beseitigung von Niederschlagswasser**

Auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22.03.1999 zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

**3.5 Natur- und Biotopschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass nördlich an das Plangebiet nach § 24 a Naturschutzgesetz besonders wertvolle und geschützte Biotope und Waldbiotope angrenzen, die z.B. auch während der Durchführung von Bauarbeiten im Plangebiet wirksam vor Beeinträchtigungen zu schützen sind.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass Altglashütten im Bereich des Naturparks "Südschwarzwald" (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Freiburg vom 08.03.2000) liegt.

**3.6 Landwirtschaftliche Immissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich angrenzend an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden. Mit landwirtschaftlichen Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche, Staub etc.) der angrenzenden Flurstücke ist nach wie vor zu rechnen und diese als ortsüblich hinzunehmen.

Feldberg, den **20. JULI 2004**

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten ■ Freie Stadtplaner  
Schwabentorring 121 | D-79098 Freiburg  
Tel 07 61/3 68 75-0 | Fax 07 61/3 68 75-17  
info@kbf-freiburg.de | www.kbf-freiburg.de

Körber  
Barton  
Fahle ■

Der Bürgermeister

Der Planverfasser



*[Handwritten signature]*

Ausgefertigt



Feldberg, den **09. AUG. 2004**  
Bürgermeisteramt

*[Handwritten signature]*  
Bekanntmachung  
durch Amtsblatt Nr. **35/04**



Vom **25. AUG. 2004**  
Bürgermeisteramt

*[Handwritten signature]*



## **1 PLANUNGSANLASS**

Im westlichen Ortseingangsbereich des Ortsteils Altglashütten der Gemeinde Feldberg befindet sich nördlich der Bärentaler Straße die als Gemeinde- und Mehrzweckhalle genutzte Feldberghalle mit den umgebenden Grün- und Freizeitflächen, der zugehörige Parkplatz und im Anschluss daran das Gelände der Holzbaufirma König.

Anlass für die Planaufstellung ist zum einen die Absicht der Gemeinde, zur Attraktivitätssteigerung der Feldberghalle eine Erweiterung vorzunehmen, deren Ausmaße jedoch noch nicht im einzelnen bekannt sind. Zum anderen plant der Holzbaubetrieb König die bestehende Werkshalle in östlicher Richtung zu erweitern.

Da beide Projekte unmittelbar nebeneinander liegen, bot sich die Gelegenheit, die städtebaulichen und ökologischen Rahmenbedingungen der baulichen Vorhaben in einem gemeinsamen Bebauungsplan festzulegen.

## **2 PLANUNGSZIELE**

Im Vordergrund der Bebauungsplanung stehen somit zunächst die städtebaulichen Ziele einer verträglichen Einfügung der Gebäude- und Betriebserweiterungen in die bauliche und funktionale Umgebung. Hierbei müssen unterschiedliche städtebauliche Aspekte wie zum Beispiel mögliche Beeinträchtigungen der umgebenden Grundstücke oder das bauliche Erscheinungsbild der Siedlungseinheit im Zusammenhang der landschaftlichen Umgebung berücksichtigt werden.

## **3 GELTUNGSBEREICH, ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG UND DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

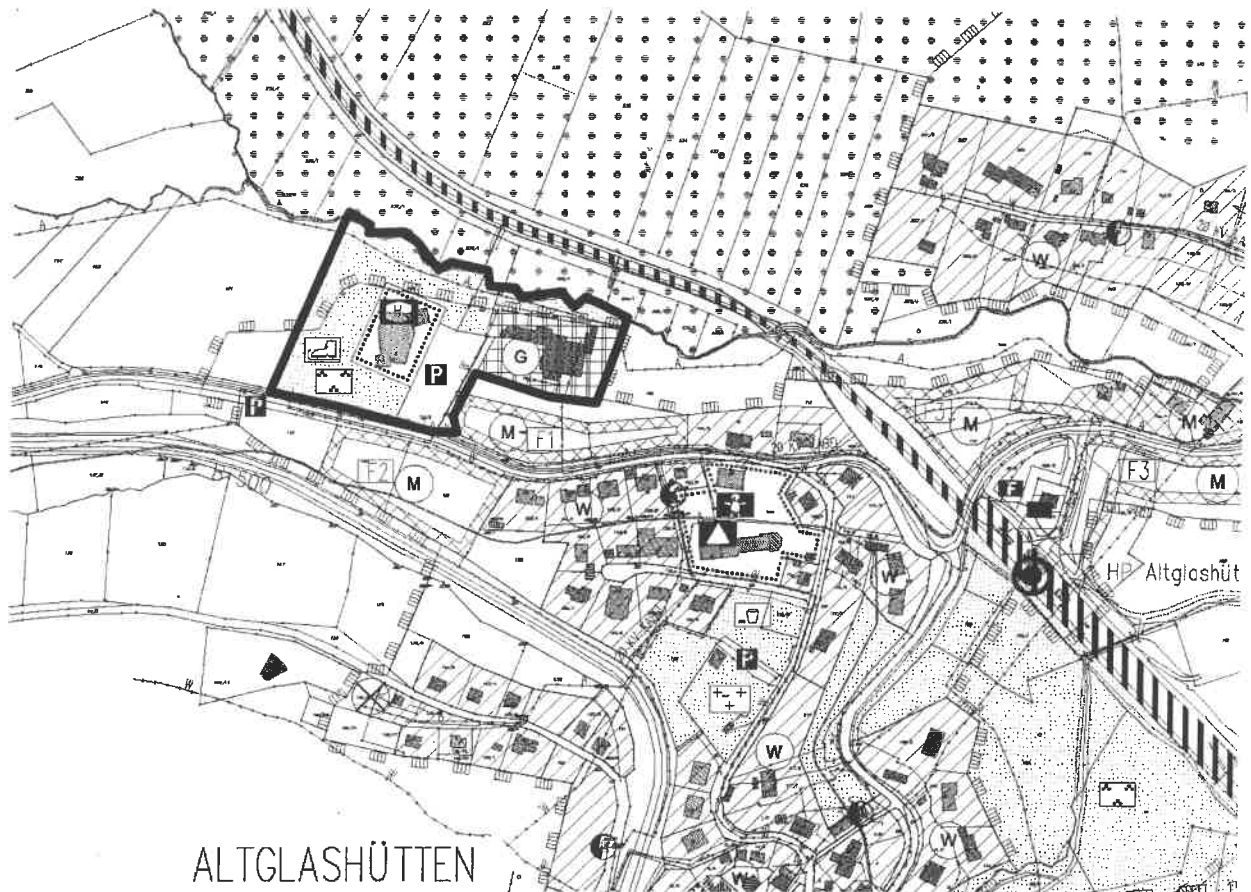
Der Geltungsbereich umfaßte die Grundstücke Flst.-Nrn. 112/6, 157, 158, 158/2, 160 und 160/1.

Das Planungsgebiet ist über die Bärentaler Straße erschlossen. Während die Feldberghalle über den Parkplatz direkt an die Bärentaler Straße angebunden ist, wird der Zimmereibetrieb König über eine von der Bärentaler Straße abzweigenden Gemeindestraße erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Feldberghalle als Gemeinbedarfsfläche und die umgebenden Grünflächen als geplante Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Der Bereich des heutigen Holzbaubetriebes König ist im Flächennutzungsplan bisher nicht erfasst und lediglich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

In der zur Zeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee wurden die Darstellungen des Bebauungsplans (Bereich Feldberghalle als Gemeinbedarfsfläche und öffentliche Grünfläche, Zimmerei König als Gewerbliche Baufläche) übernommen. Die Offenlage des Flächennutzungsplans hat vom 29.10. bis 10.12.2002 stattgefunden, so dass die Tragfähigkeit der Planung und die Parallelität der Planverfahren gegeben ist.

**Ausschnitt aus der Flächennutzungsplanfortschreibung M 1:5000 (Stand: Juli 2004)**



#### **4 PLANUNGSINHALTE**

##### **4.1 Bauliche Ergänzung der Feldberghalle**

Die Feldberghalle dient der Gemeinde als Mehrzweckhalle für Veranstaltungen und Feste aller Art. Da sie bereits aus der Mitte der 70er Jahre stammt sind zur zeitgemäßen Durchführung von Festen und Veranstaltungen dringend attraktivitätssteigernde Maßnahmen notwendig. Konkrete Bauabsichten liegen derzeit noch nicht vor. Als mögliche Maßnahmen wurden bisher beispielsweise eine Erweiterung des Gastronomiebetriebes und des Küchenbereichs diskutiert. Da der große Saal für viele kleinere Veranstaltungen zu groß ist, wird auch an den Anbau eines kleineren Veranstaltungsraumes gedacht. Aus funktionalen und gebäudetechnischen Gründen sind Erweiterungen der Feldberghalle jedoch nur auf der Ostseite der Halle realisierbar. Um solche Bauvorhaben zu ermöglichen wurde das Bau- fenster auf der Ostseite eher großzügig ausgewiesen, während es auf den anderen Seiten dem Bestand angepasst wurde.

Die Außenflächen der Feldberghalle sollen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Sport- und Spielflächen und Eislaufbahn ausgewiesen werden. Eine Grünfläche, die im Winter als Eislaufbahn dient, wurde bereits angelegt. Als weitere mögliche Maßnahme ist evtl. ein kleines Häuschen mit Loipeninformation und als Start- und Zielmarkierung der hier beginnenden Langlaufloipe vorgesehen. Als Größenbeschränkung für diese bauliche Anlage wurde

ein maximaler Brutto-Rauminhalt von 40 m<sup>3</sup> bestimmt. Dieser Wert wurde gewählt, da diese Größe einerseits zur Unterbringung der gewünschten Nutzung ausreicht, und andererseits größere Gebäude hier am Übergang der Siedlung in die freie Landschaft verhindert werden.

#### **4.2 Bauliche Ergänzung der Firma König**

Die Holzbaufirma König ist bereits seit 1963 in Altglashütten ansässig und beschäftigt zur Zeit 8 Mitarbeiter. Aufgrund der guten Auftragslage ist es dringend erforderlich, die bestehende Werkshalle zu erweitern. Da die Werkshalle von verschiedenen Seiten bereits durch Wohnhäuser und Lagerhäuser angebaut ist, ist eine Erweiterung betriebsbedingt nur in östlicher Richtung möglich. Die Werkshalle soll um ca. 5,20 m erweitert werden.

Das Baufenster wurde so gewählt, dass diese Erweiterung möglich ist und eine Beeinträchtigung des benachbarten Wassergrabens verhindert wird. Bei einem Ortstermin mit Vertretern der Gemeinde und verschiedener Behörden (Bauleitplanung, Naturschutz, Wasserwirtschaft), Naturschutzbeauftragter und Planungsbüros wurde die Situation beurteilt und festgestellt, dass die geplante Erweiterung realisiert werden kann. Das Baufenster soll gemessen ab der bestehenden Halle 5,20 m in Richtung Osten gezogen werden. Zwischen Baufenster und Gewässerschutzstreifen verbleibt eine nicht überbaubare Gewerbegebietsfläche von ca. 1,20 m Breite, die der Aufnahme des vorgesehenen Dachüberstandes dient, und daher nicht als Gewässerschutzstreifen in Anspruch genommen werden kann. Die Verringerung des Gewässerschutzstreifens an einer Stelle auf 4,00 m wurde als tolerierbar angesehen, zumal er kurz darauf auf 6,0 m verbreitert wird und daher ein Gewässerrandstreifen von – im Mittel – 5,0 m eingehalten wird. Dies erscheint auch deshalb gerechtfertigt, da anders eine sinnvolle Erweiterung aus betrieblicher und wirtschaftlicher Sicht nicht möglich ist.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Feldberg alle Anstrengungen unternehmen muss, die Gewerbeansiedlung und -entwicklung kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe gerade auch aus dem nicht-fremdenverkehrlichen Bereich im Gemeindegebiet zu fördern und somit Arbeitsplätze zu erhalten und neu zu schaffen, wird das Vorhaben von der Gemeinde unterstützt.

Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden im Plangebiet ausgeschlossen, um eine für diesen Bereich untypische Nutzung zu verhindern und insbesondere um die touristische Prägung des Ortes nicht zu beeinträchtigen.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung.**

Bei der Festsetzung der Ausnutzbarkeit des Gewerbegebiets sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da gewerbliche Bauflächen gerade in der Gemeinde Feldberg nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen, dürfen die Nutzungsmöglichkeiten bei neuen Gebieten nicht zu eng gefaßt werden. Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) liegt deshalb mit 0,8 eher im oberen aber in einem für das Gebiet angemessenen Nutzungsbereich.

Da sich Gewerbebauten aufgrund ihrer sehr unterschiedlichen Nutzung nicht in Geschosse im Sinne der LBO einteilen lassen, werden im Plan Obergrenzen, für die Gebäudehöhe festgesetzt. Um einen weiten Gestaltungsspielraum zu belassen, werden für das Plangebiet ansonsten keine detaillierten Höhenfestsetzungen für Gebäude für notwendig erachtet und die Beschränkung auf die vorhandenen Höhen des Bestandsgebäudes durch eine maximale Traufhöhe von 8,50 m für

gewerbliche Baukörper und Hallenbauten sowie 6,50 m für Wohn- und Bürogebäude bzw. maximale Gebäudehöhe von 12,0 m für alle Gebäude gemessen ab Straßenoberkante der bestehenden Erschließungsstraße als ausreichend angesehen.

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der wie bei der offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch auch Baukörper über 50 m Länge errichtet werden können.

Da die Feldberghalle bereits besteht und genaue Pläne für zukünftige Erweiterungen noch nicht vorliegen, soll in der Gemeinbedarfsfläche „Mehrzweckhalle“ das Maß der Baulichen Nutzung hier nicht näher eingegrenzt werden. Die Festlegung eines Baufensters und einer maximalen Firsthöhe von 12,0 m wird hier als ausreichend angesehen.

#### **4.4 Örtliche Bauvorschriften**

Die Dachneigungen im Gewerbegebiet wurden abhängig von der Funktion des Gebäudes unterschiedlich festgesetzt. Für alle Wohn- und Bürogebäude eine Dachneigung im Bereich von 35° - 45°, und für alle gewerblichen- und Hallenbauten eine Dachneigung von 15° - 30° festgesetzt.

Aus ortsgestalterischen Gründen wurden die Ausbildung als Satteldach mit Dachüberstand und für die Dacheindeckung rote bis rotbraune Farbtöne bzw. die Ausbildung als extensive Dachbegrünung vorgeschrieben.

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten wurde ferner festgesetzt, daß Dachaufbauten nur bei Wohn- und Bürogebäuden und nur bis zur Hälfte der Länge der zugehörigen Traufe zulässig sind.

Die Festsetzung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen gewährt eine gewisse Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes. Auf diese Weise ist trotz des relativ großen Spielraumes bei der Auswahl der Dachneigungen eine zusammenhängende Höhenentwicklung und Gestaltung gesichert.

Für Werbeanlagen wurden Festsetzungen getroffen, die einen ortsgestalterisch angemessenen Rahmen vorgeben sollen. Daher dürfen Werbeanlagen nur auf dem eigenen Grundstücke und für den eigenen Betrieb errichtet werden. Selbstleuchtende und bewegliche Schrift- und Bilderwerbung wurde ausgeschlossen, da solche ortsuntypischen Anlagen dem dörflichen Charakter entgegenstehen und die Gestaltung des Gewerbegebietes negativ beeinträchtigen können.

#### **4.5 Bestandssituation und Eingriffsbewertung**

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich hauptsächlich um Bestandssituationen. Sowohl die Feldberghalle mit der zugehörigen Parkplatzanlage als auch der Betrieb der Zimmerei König bestehen bereits seit längerem. Die die Planung auslösenden Erweiterungsabsichten der Zimmerei und der Gemeinde Feldberg an der Feldberghalle können gemessen an der Bestandssituation als untergeordnet bezeichnet werden. Von der vorgesehenen Erweiterung der Feldberghalle sind etwa hälftig die heute schon versiegelte Eingangsbereiche der Halle und die Zufahrt zum angrenzenden Wohnhaus und einen ökologisch wenig wertvolle Rasenfläche (Zierrasen) betroffen. Im Falle der Zimmerei König ist östlich angrenzend an das Bestandsgebäude ebenfalls lediglich eine Rasenfläche und nördlich angrenzend bereits versiegelte Bereiche betroffen. Bestehende Bäume oder Pflan-

zen sind von der zukünftigen Bebauung nicht tangiert, so dass insgesamt nicht von einem erheblichen Eingriff ausgegangen werden kann.

Als Eingriff ist vor allem die geringfügige weitere Bodenversiegelung zu bewerten sind. Um die Eingriffe zu mindern bzw. auszugleichen wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf eine Quantifizierung des Eingriffsumfangs mit komplexen Bewertungsverfahren wird bewußt verzichtet, da dies eine nicht vorhandene Genauigkeit und Vergleichbarkeit vortäuschen würde, und aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs auch nicht notwendig erscheint.

#### **4.6 Uferbereiche und Gewässerrandstreifen**

Nördlich des Plangebietes verläuft der Haslachbach, der durch die geplanten baulichen Ergänzungen jedoch nicht tangiert wird. Zur Sicherung des Gewässers wurde ein 5 m breiter Gewässerschutzstreifen ausgewiesen und im Bereich der Zimmerei König als private Grünfläche, im Bereich der Feldberghalle als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Östlich des Plangebietes verläuft von Süden, von der Barentaler Straße kommend ein offener Wassergraben. Auch hier wurde ein Gewässerschutzstreifen festgesetzt, der sich jedoch aufgrund des geplanten Anbaus auf 4,0 m verjüngt um sich dann auf 6,0 m zu verbreitern, so dass im Durchschnitt der 5,0 m Breite Gewässerrandstreifen eingehalten wird. Da es sich hier nicht um ein ständig wasserführendes Gewässer, sondern lediglich um einen offenen Graben als Überlauf eines Kanals handelt, und insbesondere da die Erweiterung des Betriebes dringend notwendig ist, wurde im Ergebnis der Abwägung aller Belange der Fortentwicklung des Betriebes der Vorrang eingeräumt.

Entsprechend den Bestimmungen des § 68 b Wasserhaushaltsgesetz wurde festgesetzt, dass im Gewässerschutzstreifen der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. auch Lagerung) sowie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, nicht zulässig ist.

Die Uferbereich der Haslach und des östlich gelegenen Wassergrabens bleiben unberührt und werden zugleich durch verschieden ökologische Maßnahmen in ihrem Bestand geschützt. So wurde festgesetzt, daß die bestehende standortgerechte Uferbegleitvegetation entlang der Haslach und des Wassergrabens entsprechend zu erhalten ist.

Als eigentliche Ausgleichsmaßnahme wurde in Einklang mit dem Landschaftsplanentwurf für die Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee und dem Gewässerentwicklungsplan Haslach festgesetzt, dass im Gewässerrandstreifen nicht standortgerechte Gehölze wie z.B. Fichten zu entfernen sind, und statt dessen unter Anrechnung bestehender standortgerechter Gehölze je 5 lfm ein standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen ist.

#### **4.7 Landschaftsbild und Grüngestaltung**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Altglashütten. Die angestrebten baulichen Ergänzungen sollen, soweit aufgrund der besonderen Nutzungen möglich, bei Haus- und Dachformen sowie bei der Gestaltung die ortstypische Siedlungsstruktur des Standorts und seiner Umgebung berücksichtigen.

Das Landschaftsbild wird aufgrund der ortsangepassten Bauweise sowohl der Feldberghalle als auch des Zimmereibetriebs nicht beeinträchtigt. Nach Osten wird

durch bestehende als auch geplante Uferbegleitvegetation entlang des Grabens ein Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet.

Darüber hinaus wurde ebenfalls zum Zwecke der Durchgrünung des Baugebiets festgesetzt, dass die außerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen, abgesehen von den erforderlichen Zufahrten und Stellplätzen, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen sind und nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden dürfen.

Schließlich sollen auch die Festsetzungen zu maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie zu den maximale Dachneigungen und -materialien zum ortsangepassten Erscheinungsbild und zur Eingliederung in die Landschaft beitragen. Auch die Ausnutzung der Grundstücke liegt deutlich niedriger als in anderen Gewerbegebieten. Zwar wurde eine GFZ von 0,8 für das Gewerbegebiet gewählt, jedoch ergibt sich durch die Festsetzung großer Teile der Grundstücke als private Grünflächen insgesamt eine niedrigere Ausnutzungsziffer was ebenfalls zu einem verträglichen Erscheinungsbild des Gewerbegebietes beiträgt

#### 4.8 Gewässer- und Bodenschutz

Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen wurde festgesetzt, dass versiegelte Flächen auf dem Baugrundstück zu vermeiden und geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von unverschmutztem Niederschlagswasser vorzusehen sind. Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind daher mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Gewerbegebiet handelt, sind von dieser Regelung solche Flächen ausgenommen, die aus funktionalen Gründen oder zum Grundwasserschutz eine andere Befestigung erfordern, wie z.B. Flächen mit intensivem Lieferverkehr, Abstell- und Rangierflächen für LKW sowie Flächen für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

#### 5 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG, BODENORDNUNG

Die verkehrliche Erschließung über einen Abzweig der Bärentaler Straße, ebenso wie die technische Erschließung sind bereits vorhanden. Grundstücksveränderungen sind nicht beabsichtigt, so daß bodenordnende Maßnahmen nicht durchgeführt werden müssen.

#### 6 VERFAHREN

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| 10.10.2000                | <u>Gemeinderat</u> : Aufstellungsbeschluß. Billigung des Vorentwurfes und Beschluß der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. |
| 06.12.2000-<br>19.12.2000 | Verfahren nach § 3 (1) BauGB: Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Form einer Planauslegung  |
| 21.12.2000                | <u>Gemeinderat</u> : Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen. Beschluss der Offenlage.   |
| 08.01.2001-<br>07.02.2001 | Verfahren nach § 3 (2) BauGB: und Durchführung der Offenlage   |

- 14.03.2001 Durchführung eines Ortstermins mit verschiedenen Vertretern der Träger öffentlicher Belange (Landratsamt-Bauleitplanung und Bauordnung, Naturschutz, Wasserwirtschaft, Naturschutzbeauftragter etc. )
- 08.05.2001 Gemeinderat: Billigung des geänderten Entwurfes und Beschluss der erneuten Offenlage gem. § 3 (3) BauGB.
- 25.05.2001-  
25.06.2001 Verfahren nach § 3 (3) BauGB: Durchführung der erneuten Offenlage.
- 20.07.2004 Gemeinderat: Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Anregungen. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des Geltungsbereichs	ca. 2,29 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,33 ha
Gewerbegebiet	ca. 0,53 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,04 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)	ca. 0,25 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 1,05 ha
Private Grünfläche	ca. 0,08 ha

Gemeinde Feldberg, den 20. JULI 2004

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwalbentorring 12 · D 79198 Freiburg  
Tel 07 61/3 68 75-0 / Fax 07 61/3 68 75-17  
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körber  
Barton  
Fahle ■

Der Bürgermeister

Der Planverfasser



*Mink*  
Ausgefertigt

Bekanntmachung  
durch Amtsblatt Nr. 35/04

Feldberg, den 09.08.04  
Bürgermeisteramt

Vom 25. AUG. 2004  
Bürgermeisteramt

