

Gemeinde Feldberg  
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

## SATZUNG

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

Der Gemeinderat hat am 14.09.1999 die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Mittel-Hinter-Falkau“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);
- 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 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Platinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 20.03.1997 (GBl. S. 101);
- § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).

### § 1

#### Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 3. Änderung ist der Bebauungsplan „Mittel-Hinter-Falkau“ vom 24.06.1976. Der zeichnerische Teil wird durch ein Deckblatt (im Bereich der Flst.-Nrn. 164, 164/1, 164/2, 164/3, 164/4, Straßengrundstück 164/9, 164/12, 165/1 (Teil), Straßengrundstück 181 (Teil), 188 und 188/4) geändert.

### § 2

#### Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 14.09.1999 wird der Bebauungsplan:

- zeichnerisch durch ein Deckblatt vom 14.09.1999 geändert.
- textlich für den Deckblattbereich ergänzt.

### § 3

#### Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- |                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| (1) Textteil Bauvorschriften        | vom 14.09.1999 |
| (2) zeichnerischer Teil (Deckblatt) | vom 14.09.1999 |
| Beigefügt ist die Begründung        | vom 14.09.1999 |

### § 4

#### Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der geänderte Bebauungsplan „Mittel-Hinter-Falkau“ besteht nunmehr aus:

1. Bebauungsplan vom 22.10.1975 (Bekanntmachung am 24.06.1996)
2. der 1. Bebauungsplanänderung vom 30.10.1990, (Bekanntmachung am ~~19.11.91~~)
3. der 2. Bebauungsplanänderung vom 16.09.1997, (Bekanntmachung am 15.07.1998)
4. der 3. Bebauungsplanänderung vom 14.09.1999 (Datum der Satzung)

### § 5

#### Ordnungswidrigkeiten

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

### § 6

#### Inkrafttreten

Diese Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Feldberg, den 14. Sep. 1999



Der Bürgermeister

Ausgefertigt

Feldberg, den 11. April 2000  
Bürgermeisteramt



Bekanntmachung  
durch Amtsblatt Nr.

28/00 v. 12. Juli 2000  
Bürgermeisteramt



## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planänderung

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahre 1974 weist nach heutigen Maßstäben eine sehr lockere Bebauung mit großen Freiflächen zwischen den Gebäuden auf. Durch die heutigen Rahmenbedingungen mit knapper werdendem Bauland begünstigt, sind in letzter Zeit verstärkt Wünsche der Grundstückseigentümer nach zusätzlichen Bauplätzen im Bestand an die Gemeinde herangetragen worden.

Konkreter Anlaß für die Änderung des Bebauungsplans sind die Anträge der Grundstückseigentümer im Bereich des Grundstücks Flst.-Nrn. 164, 164/3 und 188. Der Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 164 beantragt die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters zwecks Errichtung eines Wohngebäudes im hinteren Bereich des Grundstücks. Die Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 188 beantragen die Ausweisung eines Baufensters zur Erweiterung des bestehenden Senioren- und Pflegeheimes. Der Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 164/3 beantragt ebenfalls die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters zwecks Errichtung eines Wohngebäudes.

Darüber hinaus soll zudem auch das bestehende Baufenster im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 164/12 entsprechend dem Antrag des Eigentümers geringfügig verschoben und erweitert werden. Eine Erschließung ist über die vorhandenen Straßen gegeben.

Schließlich soll die 3. Bebauungsplanänderung auch zum Anlaß genommen werden, den Bereich der bestehenden und geplanten Senioren-Residenz als Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ auszuweisen.

Da es zunehmend schwieriger wird, neues Bauland in bisher unbebauten Bereichen auszuweisen, eine Nachverdichtung im Bestand ökologisch sinnvoll ist und den Verbrauch freier Landschaft eindämmt und auch weil das Plangebiet relativ nahe zum Zentralort liegt, wurde vom Gemeinderat ein Grundsatzbeschluss über die Nachverdichtung im Bebauungsplangebiet „Mittel-Hinter-Falkau“ gefaßt.

### 1.2 Lage des Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im südlichen Bereichs des 1. Teils des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“. Er umfaßt die Grundstücke Flst.-Nrn. 164, 164/1, 164/3, 164/4, Straßengrundstück im Grün 164/9, 164/12, 165/1 (Teil), Straßengrundstück 181 (Teil), 188 und 188/4.

### 1.3 Verfahrensablauf

Für einen kleinen Teilbereich des jetzigen Geltungsbereichs, nämlich die Grundstücke Flst.-Nrn. 164/14 und 164 wurde vom Gemeinderat am 13.06.1995 ein Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ gefaßt.

Nach der Auslegung vom 16.06.1997 bis 15.07.1997 und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die vorgebrachten Bedenken und Anregungen im Gemeinderat behandelt und am 11.11.1997 die 3. Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Da die 3. Bebauungsplanänderung nicht bekannt gemacht wurde und somit keine Rechtskraft erlangte und zwischenzeitlich auch weitere Änderungswünsche an die Gemeinde herangetragen wurden, sollen die Änderungen nun in einem erneuten Verfahren zur 3. Bebauungsplanänderung zusammengefaßt werden.

Durch die nun vorliegende Bebauungsplanänderung findet außer der Ausweisung von 3 zusätzlichen Baufenstern für einen Teilbereich auch eine Änderung der Art der baulichen Nutzung von Allgemeinem Wohngebiet zu einem Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ statt. Es wird jedoch lediglich die schon bestehende Nutzung des Altenwohn- und -pflegeheims, die auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, konkreter festgeschrieben. Mit der Ausweisung als Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ findet gegenüber der bestehenden Nutzung also keine tatsächliche Nutzungsänderung statt. Die Ausweisung als Sondergebiet dient lediglich dazu, vorsorglich einer Umwandlung der Gebäude des Altenwohn- und Pflegeheims in Ferienwohnungen bzw. in Zweitwohnsitze vorzubeugen.

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| 11.11.1997                | <i>Gemeinderat:</i> Grundsatzbeschluß über ein verdichtete Bauweise im Bereich des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“. |
| 16.12.1997                | <i>Gemeinderat:</i> Aufstellungsbeschluß über die Änderung des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“                      |
| 17.06.1999-<br>16.07.1999 | <i>Verfahren nach § 3(2) BauGB:</i> Auslegung des Plans und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.                  |
| 14.09.1999                | <i>Gemeinderat:</i> Behandlung der vorgebrachten Anregungen aus der Offenlage. Beschluß der 3. Änderung als Satzung.      |

## 2 PLANUNGSINHALTE

### 2.1 Bestand der bisherigen Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ behalten für den Bereich des Deckblattes (Änderungsbereich) ihre Gültigkeit, werden aber in einigen Punkten ergänzt. Für den Änderungsbereich ist allerdings die neue Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) und die Landesbauordnung (LBO) 1995 maßgebend. Eine Erfordernis zur Anpassung der bestehenden Festsetzungen an die neuen Gesetzesgrundlagen wird aufgrund des geringen Umfangs des Änderungsbereichs nicht gesehen.

Auswirkungen für die Bauvorhaben im Änderungsbereich können sich insbesondere ergeben bei:

- Geänderte Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ).

Flächen für Garagen, Zufahrten etc. werden mitgerechnet, wobei durch diese Anlagen gewisse Überschreitungen des festgesetzten Maximalwerts zulässig sind.

- Geänderte Anrechnung von Wohnräumen im Dachgeschoß auf die Geschosßflächenzahl.

Ziel der Änderung war eine Erleichterung zur Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossen. Dies wird von der Gemeinde unterstützt.

- Änderung der Stellplatzanforderungen.

Nach der neuen LBO 1995 ist nur noch 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Die Gemeinde könnte per Satzung eine Erhöhung festlegen. Darauf wird wegen der geringen Größe des Änderungsbereichs verzichtet. Ein städtebauliches Erfordernis ist nicht erkennbar.

- Neue Bauvorhaben nach dem Kenntnisgabeverfahren möglich.

Ziel ist eine Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens. Dies wird von der Gemeinde gewünscht.

Ein städtebauliches Erfordernis, durch neue Regelungen eine Gleichbehandlung von Bauvorhaben im Änderungsbereich und im restlichen Plangebiet mehr oder weniger zu erreichen, wird von der Gemeinde nicht gesehen. Die Auswirkungen sind aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs gering.

## 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

2.2.1 Gegenüber den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans vom 22.10.1975 wird auf dem Grundstück Flst.-Nr. 164 ein zusätzliches Baufenster ausgewiesen, so daß dem Wunsch des Eigentümers auf Schaffung von zusätzlichem entsprochen werden kann. Ebenso wird auch der Antrag des Eigentümers des Grundstücks Flst.-Nr. 164/3 berücksichtigt und im südlichen Bereich des Grundstücks ein zusätzliches Baufenster zur Schaffung von Wohnraum ausgewiesen. Wegen der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt begrüßt die Gemeinde Feldberg diese Wohnraumschaffung im bereits überplanten Innenbereich des Ortsteils Falkau. Für die bereits bestehende Doppelgarage wird ein Garagenzone eingezeichnet.

2.2.2 Außerdem soll auf dem angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 164/12 das bestehende Baufenster geringfügig auf 16 x 14 m erweitert werden. Um die topographische Situation besser zu berücksichtigen und auch eine sinnvolle Erweiterung des Gebäudes baulich machbar zu gestalten, wird das Baufenster - entsprechend den Anregungen des Eigentümers - geringfügig nach Westen verschoben.

2.2.3 Schließlich wird auf dem Grundstück Flst.-Nr. 188 ein weiteres Baufenster von 16.5 x 12 m zur Erweiterung des bestehenden Pflegeheims/Seniorenresidenz ausgewiesen. Dadurch soll zum Forbestand des Pflegeheimes und damit zur Erhaltung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen beigetragen werden.

## 2.3 Art der baulichen Nutzung

2.3.1 Für den größten Teil des Änderungsgebietes soll die Art der baulichen Nutzung unverändert als Allgemeines Wohngebiet erhalten bleiben. Lediglich für die bestehende Seniorenresidenz und deren geplanter Erweiterung wurde die Art der Nutzung abge-

ändert und soll nun als Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ festgesetzt werden. Dadurch sollen die zulässigen Nutzungen genau definiert und vor allem eine Umwandlung der Pflegeeinrichtungen in Wohnungseigentum bzw. in Zweitwohnsitze und die Entstehung sog. „Rolladensiedlungen“ verhindert werden. Nutzungskonflikte zwischen der Sondergebietsnutzung und der umliegenden allgemeinen Wohnnutzung sind nicht zu erwarten, da es sich bei der Seniorenresidenz um eine bereits bestehende und das Wohnen nicht störende Nutzung handelt.

## 2.4 Festlegung der Firstrichtung

- 2.4.1 Für das Allgemeine Wohngebiet im Änderungsbereich soll eine verbindliche Festlegung entfallen. Die Form und Ausgestaltung der überbaubaren Flächen wird als ausreichende Festsetzung zur Baukörperform angesehen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## 3 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 3.1 Eingriffs-Ausgleichsregelung

Durch die Ausweisung zusätzlicher Baufenster werden zusätzliche Flächen in Anspruch genommen und versiegelt. Entsprechend der Regelung in § 1a BauGB ist der naturschutzrechtliche Eingriff bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu behandeln. Da gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan lediglich drei Baufenster neu ausgewiesen und ein Baufenster erweitert wird, handelt es sich hier um nur einen geringfügigen Eingriff in Natur und Landschaft.

Um eine dem Orts- und Landschaftsbild angepaßte Bauweise zu gewährleisten wurde Einzelbaufenster mit nur geringen Ausnutzungsziffern (GRZ 0,4, GFZ 0,6) festgesetzt.

Als Beitrag zur Neubildung von Grundwasser und um eine übermäßige Versiegelung zu verhindern wurde festgesetzt, daß alle Wegflächen, Stellplätze, Zufahrten und ähnliche Anlagen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden sind. Darüber hinaus wurde bestimmt, daß die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

Als Ausgleich für den Eingriff wurden für den Deckblattbereich Pflanzgebote festgesetzt. Danach ist auf allen Baugrundstücken pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiges, standorttypisches Laubgehölz (z.B. Linde, Kastanie, Apfel, Zwetschge, Kirsche) zu pflanzen.

Das BauGB verpflichtet auch zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß die bauliche Nachverdichtung in bestehenden Baugebieten, wie in der vorliegenden Bebauungsplanänderung vorgesehen, ökologisch sinnvoller ist, als am Ortsrand unverbaute Landschaft für neue Baugebiete in Anspruch zu nehmen. Daher ist die sog. Innenentwicklung im Hinblick auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange zu begrüßen.

### 3.2 Immissionsschutz

Bei der vorgefundenen Situation handelt es sich um eine langjährige Bestandssituation. Lediglich die Anlage der Senioren-Residenz liegt angrenzend an die Kreisstraße. Das Altenwohnheim besteht schon länger an diesem Standort und es kam bis heute zu keinen erheblichen Lärmbeeinträchtigungen. Da die Kreisstraße 4991 im Verhältnis zu anderen Straßen im Gemeindegebiet nur wenig befahren wird, geht die Gemeinde davon aus, daß Schallschutzmaßnahmen nicht notwendig sind.

Feldberg, den 14. Sep. 1999



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

**Körber • Barton • Fahle**

DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN

SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG

TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser

Ausgefertigt

Feldberg, den 11. April 2000  
Bürgermeisteramt



Bekanntmachung  
durch Amtsblatt Nr.

28/00 v. 12. Juli 2000  
Bürgermeisteramt



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- 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)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

**Alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ gelten unverändert. Die folgenden Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Änderungsbereich. Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:**

**1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)**

**1.1 Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ (§ 11 BauNVO)**

1.1.1 Das Sondergebiet SO „Betreutes Wohnen“ dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen für die Altenpflege und für betreute Wohnungen für ältere Menschen (Alten-Wohnheime).

1.1.2 Zulässig sind ausschließlich:

- Altenpflegeheime sowie betreute Altenwohnungen und die zur Betreuung notwendigen geriatrischen und sozialen Einrichtungen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- die dem Betrieb zugeordneten Stellplätze entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.1.3 Eine Aufteilung der Pflege- oder Altenheimgebäude in Wohnungseigentum ist nicht zulässig.

**1.2 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

1.2.1 In den Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet sind max. 3 Wohnungen zulässig.

**1.3 Höhe baulicher Anlagen (§§ 18, 20 BauNVO)**

Im Sondergebiet SO „Betreutes Wohnen“ gelten die in der Planzeichnung angegebenen maximalen Gebäudehöhen (GHmax). Diese werden gemessen zwischen Straßenoberkante Schuppenhörnlestraße und oberer Dachbegrenzungskante.

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

1.4.1 Wegflächen, Stellplätze, Zufahrten und ähnliche Anlagen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu



den angrenzenden Grundstücken zu versehen, sofern eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächengewässern nicht zu erwarten ist. Eine Pflasterung ohne Rasenfugen ist möglich, wenn nachweislich derselbe Versickerungsgrad wie bei einer Pflasterung mit Rasenfugen erreicht wird.

1.4.2 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, insbesondere zwischen Straßenbegrenzungslinien und Gebäude sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### 1.5 Pflanzgebote, (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.5.1 Auf allen Baugrundstücken ist pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche unter Anrechnung etwaiger Pflanzgebote ein hochstämmiges Laubgehölz (z.B. Linde, Kastanie, Apfel, Birne, Zwetschge und Kirsche) zu pflanzen. Es sind nur einheimische, standorttypische Arten zulässig.

## 2 HINWEISE

### 2.1 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### 2.1.1 Allgemeine Bestimmungen:

2.1.1.1 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.

2.1.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

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

2.1.1.4 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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

2.1.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten (vgl. Ziffer 1.3). Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

2.1.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

**Zusätzliche Bebauungsvorschriften  
im Deckblattbereich**

Seite 3 von 4

- 2.1.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 2.1.2 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:**
- 2.1.2.1 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 (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- 2.1.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 2.1.2.3 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.
- 2.1.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- 2.2 **Grundwasserschutz**
- 2.2.1 Im Interesse des Grundwasserschutzes, der Grundwasserneubildung und der Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von unverschmutztem Niederschlagswasser vorzusehen.
- 2.2.2 Das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, sofern Dritte nicht beeinträchtigt werden.
- 2.2.3 Zulässig ist eine Ableitung in angrenzende Grünflächen oder hierfür eigens angelegte Rasenmulden usw., die einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) haben müssen. Sofern Dritte nicht beeinträchtigt werden, ist nach Möglichkeit auch eine Ableitung auf angrenzende unbebaute Flächen erlaubt.
- 2.2.4 Nicht zulässig sind wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen.
- 2.2.5 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann auch in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung verwendet werden. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, daß je 50 qm Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.
- 2.2.6 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.

**Zusätzliche Bebauungsvorschriften  
im Deckblattbereich**

Seite 4 von 4

- 2.2.7 Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.
- 2.3.8 In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.
- 2.3 **Fernmeldeanlagen**
- 2.3.1 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Offenburg, Ressort BZN 73, Postfach 20, 79095 Freiburg, so früh wie möglich, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
- 2.4 **Technische Erschließung**
- 2.4.1 Über das Grundstück Flst.-Nr. 188 verlaufen Kanalisationsanlagen, die im Zuge der Baumaßnahmen zu verlegen sind. Die Kosten für die Verlegung der Kanalisation sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.
- 2.5 **Wasserversorgung/Grundwasserschutz**
- 2.5.1 Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des geplanten Schutzgebietes für die Tiefbrunnen I und II im Haslachtal. Beschränkungen der Nutzungen für Wohnbauungen ergeben sich in Zone III B praktisch nicht. Bauliche Anlagen sind jedoch so auszubilden, daß keine Verunreinigung oder sonstige nachteilige Veränderung des Grundwassers zu befürchten ist.

14. Sep. 1999

Feldberg, den .....



Der Bürgermeister

Ausgefertigt

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
**Körber • Barton • Fahle**  
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN  
SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG  
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 368 75-17

Der Planverfasser

Bekanntmachung  
durch Amtsblatt Nr.

Feldberg, den  
Bürgermeisteramt

11. April 2000



28/00 v. 12. Juli 2000  
Bürgermeisteramt

