

S A T Z U N G

der Gemeinde Feldberg (Schwarzwald) über den Bebauungsplan

"Vorder-Falkau"

Der Gemeinderat hat am 2. 3. 1977 den Bebauungsplan "Vorder-Falkau" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

§§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit den Überleitungs- und Schlußvorschriften des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2221),

§§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1237),

§§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlZVO) vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21),

§ 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. 6. 1961 (Ges.Bl. S. 208) i. d. F. vom 30. 1. 1973 (Ges.Bl. S. 19),

§§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6. 4. 1964 (Ges.Bl. S. 151), i. d. Neufassung vom 20. 6. 1972 (Ges.Bl. S. 351),

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. 7. 1975 (Ges.Bl. S. 129) i. d. F. vom 22. 12. 1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1).

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan.

§ 2

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Dem Bebauungsplan vom 1. 3. 1977
2. Den Bebauungsvorschriften vom 1. 3. 1977

Beigefügt sind:

3. Die Begründung vom 01.03.1977

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Feldberg(Schw.), den 03.03.1977

Für den Gemeinderat:



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'FINK', written over a horizontal line.

(Fink, Bürgermeister)

Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans "Vorder-Falkau" am 21. Juni 1977 durch Aushang und Einrücken in die "Feldberger Rundschau" ordnungsgemäß erfolgt.

Feldberg(Schw.), den 29. Juni 1977

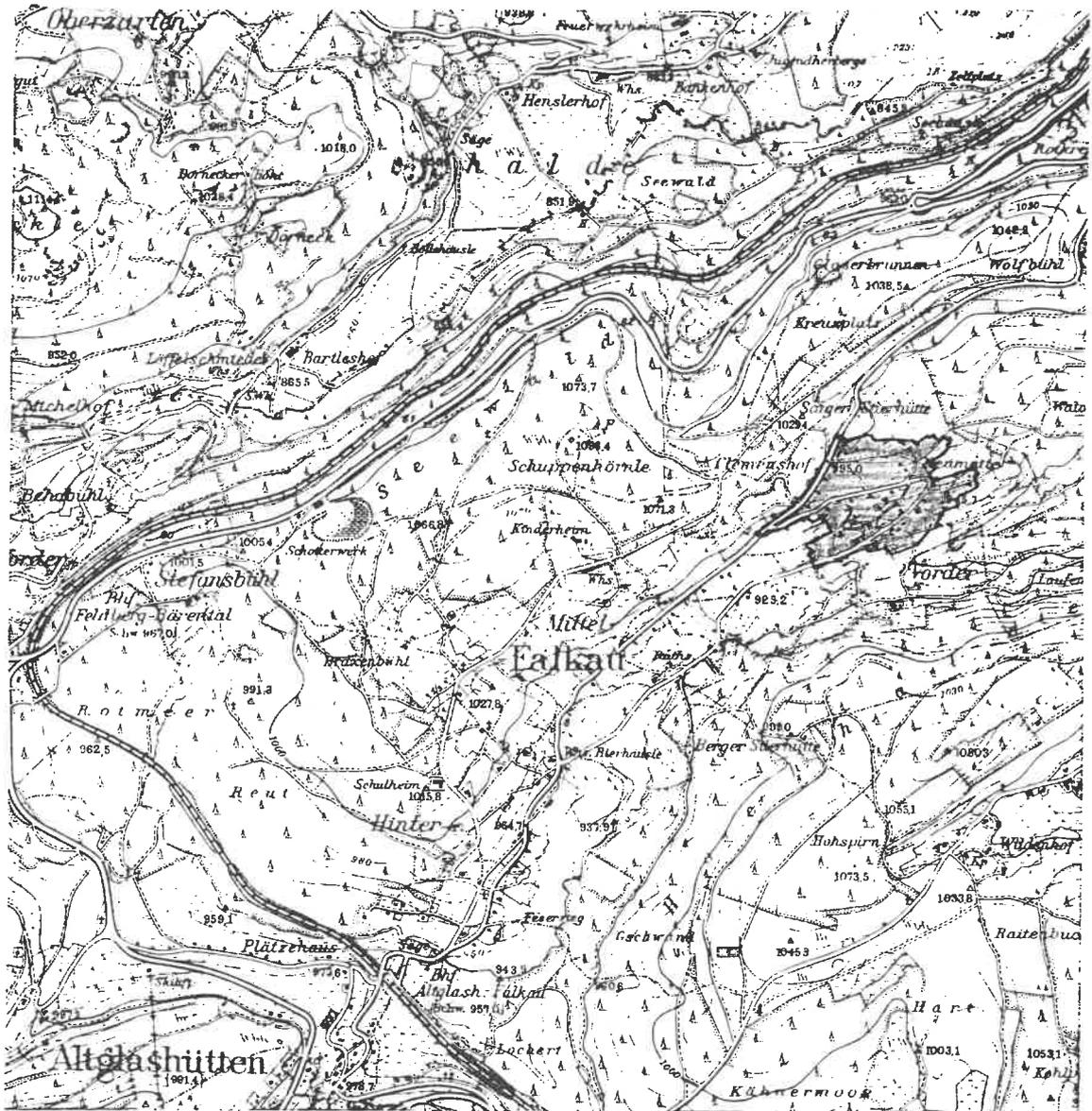
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'FINK', written over a horizontal line.

( Bürgermeister )

GEMEINDE F E L D B E R G

Bebauungsplan "Vorder- Falkau"

Übersichtsplan M. 1 : 25000



Planungsgebiet

Feldberg, den - 1. 3. 1977

Karlsruhe, den  
Der Planfertiger:

Dieter Müller

*Müller*

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Vorder- Falkau"  
der Gemeinde Feldberg

### I) Allgemeines

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung hat die Gemeinde Falkau bereits in früheren Jahren Bebauungspläne für den Ortsteil "Vorder- Falkau" aufstellen lassen, die jedoch aus verschiedenen Gründen nicht zur Feststellung gelangten.

In der Zwischenzeit hat sich nun durch Umstände besonderer Art, wie Inkrafttreten des "Schwarzwalderrlasses", Aufstellen eines Flächennutzungsplanes etc. die Notwendigkeit ergeben, die seinerzeit vorgelegte Planung zu überarbeiten, um den derzeitigen Erfordernissen Rechnung tragen zu können.

Die Überarbeitung erfolgte nach Maßgabe des Flächennutzungsplanentwurfes, dessen Feststellungsverfahren sich unmittelbar vor dem Abschluß befindet. Die hierin festgelegten Grenzen sowie Festsetzungen hinsichtlich Bauweise und Nutzungsart wurden vollinhaltlich übernommen. Der angestrebten Reduzierung des ausgewiesenen Neubaugeländes konnte jedoch nicht entsprochen werden, da es sich hierbei nahezu ausschließlich um Baulücken handelt, auf deren Schließung aus ortsplanerischer und erschließungstechnischer Sicht bestanden werden muss.

Bei der Überarbeitung wurde gleichzeitig den Forderungen der Straßenbauverwaltung und der Höheren Naturschutzbehörde, die anlässlich einer vorhergehenden Planoffenlage vorgebracht wurden bzw. zwischenzeitlich ergangen sind, wie folgt Rechnung getragen:

- 1) Die Einmündung der Haslachstraße in die L 168 c bei Punkt "D" wurde gemäß Typ II, Abb. 6 der RAL- K, entsprechend einem mit dem Straßenbauamt abgesprochenen Detailentwurf des Ing. Büro Kiessig, ausgebildet.
- 2) Die vorgesehene Bebauung oberhalb des Schächelweges (Strecke

B- C) wurde auf die vereinbarte Abgrenzung zurückgenommen.

Auf die bauliche Erweiterung im Bereich der Haslach (oberhalb des Wasserfalles) wurde verzichtet.

## II) Art des Baugebietes

Die bauliche Erweiterung des Ortsteiles "Vorder- Falkau" wurde unter weitgehender Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten und unter Beachtung der ursprünglichen Planungskonzeption, die im wesentlichen nur eine Schließung von Baulücken und eine Verdichtung der bisherigen Streubebauung vorsieht, vorgenommen.

Das Planungsgebiet wird im Westen durch die L 168 c und die vorhandene Randbebauung und im Süden durch die Ortsstraße H- H<sub>1</sub> begrenzt. Im Osten konnte die Erweiterung bis in Höhe des Feriendorfes und im Norden bis zum "Fuchshof" ausgedehnt werden.

Die verkehrsmäßige Erschließung der Bebauungsgebiete erfolgt ausschließlich über vorhandene Ortsstraßen und Wege, die nur auf die erforderliche Breite (gemäß RAST- E), bei einer geringfügigen Verbesserung der Linienführung, auszubauen sind.

Der bisherige Anschluß des Schächeleweges an die L 168 c wird künftig nur noch als Hotelzufahrt (Fuchshof) zugelassen. Der Schächeleweg selbst (B- C) endet an der bei Punkt "B<sub>1</sub>" eingeplanten Wendeplatte. In seinem weiteren Verlauf ist nur noch ein Fußweg mit Fahrrecht für die Anliegergrundstücke Lgb. Nr. 84/2 und 84/8 vorgesehen.

Durch die weitgehende Ausnutzung vorhandener Straßen und Wege können somit im Ortsteil "Vorder- Falkau" mit relativ geringen finanziellen Aufwendungen

41 ein- bzw. zweigeschossige Wohngebäude untergebracht werden.

Das gesamte Bebauungsgebiet wurde als "allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO mit unterschiedlichen Grundflächen- und Geschosflächenzahlen ausgewiesen.

Um dem ruhigen Charakter des bevorzugten Wohn- und Erholungsgebietes Rechnung zu tragen, wurde in den Erweiterungsbereichen (nördlich der Straße E- F und im Verlauf der Straßen G-G<sub>1</sub>- G<sub>2</sub> und G<sub>1</sub>- H<sub>1</sub>) die Zahl der Wohnungen je Gebäude, gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO, auf 2 Wohnungen beschränkt.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Gebäude können alle an die bestehende, gut ausgebaute Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

Eine ordnungsgemäße Ableitung der häuslichen Abwässer ist durch die Anschlußmöglichkeit an die vorhandene SW- Ortskanalisation (mit vorgeschalteter mech.- biol. Verbandskläranlage) ebenfalls sichergestellt.

Der Ortsteil Falkau wird durch das Stromnetz des Kraftwerkes Laufenburg versorgt. Das geplante Baugebiet kann ohne wesentliche zusätzliche Einrichtungen angeschlossen werden.

Die Müllentsorgung der Gesamtgemeinde erfolgt über ein Privatunternehmen. Die nächste Großdeponie des Landkreises liegt in Titisee- Neustadt.

### III) Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen ortsplanerischen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen ca. 200 000,-- DM.

Diese Kosten gliedern sich wie folgt auf:

a) Wasserleitungsarbeiten	ca.	20 000,-- DM
b) Kanalisationsarbeiten	ca.	50 000,-- DM
c) Straßenbauarbeiten	ca.	130 000,-- DM

### IV) Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Grenzregelung,

Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes  
für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im  
Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Feldberg, den - 1. 3. 1977  
Für das Bürgermeisteramt:



Bürgermeister

Karlsruhe, den - 1. 3. 1977  
Der Entwurfsbearbeiter:

Dipl.-Ing. W. Schäfer  
Büro f. Städtebau u. Tiefbau

Beratender Ingenieur

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE  
FELDBERG, ORTSTEIL FALKAU  
GEBIET: "VORDER FALKAU"

---

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiete

- 1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im zeichnerischen Teil festgelegt.
- 2) Art der Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet (WA), gemäß § 4 BauNVO.

§ 2 Ausnahmen gemäß § 4(3) BauNVO

Betriebe des Beherbergungsgewerbes können zugelassen werden.

§ 3 Eingeschränkte Festsetzungen

Gemäß § 4 (4) BauNVO sind in den Erweiterungsbereichen (nördl. der Straße E- F und im Verlauf der Straßen G- G<sub>1</sub>- G<sub>2</sub> und G<sub>1</sub>- H<sub>1</sub>) je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

§ 4 Stellplätze und Garagen

- 1) Stellplätze und Garagen sind den landesrechtlichen Vorschriften entsprechend zu errichten.
- 2) Zahl der Garagen bzw. Stellplätze:  
je Wohneinheit : 2.0  
je Fremdenzimmer : 1.0  
je Einliegerwohnung : 1.0
- 3) Die Garagen und Stellplätze sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen unterzubringen.

- 4) Zusätzliche Garagen bzw. Stellplätze sind im Anschluss an die im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagen bzw. Stellplätze zulässig, wenn nachbarrechtliche Interessen hierdurch nicht berührt werden, bzw. das Einverständnis schriftlich vorliegt.
- 5) Garagen, die im zeichnerischen Teil nicht ausgewiesen sind, müssen ins Gebäude einbezogen bzw. als Anbau mit dem Gebäude eine gestalterische Einheit bilden.
- 6) Bergseitige Garagen sind ins Gelände einzubauen und zu begrünen.
- 7) Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig.

#### § 5 Nebenanlagen

- 1) Nebenanlagen sind unter der Voraussetzung des § 14 BauNVO zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahmen zulässig.
- 3) Für Nebenanlagen sind die Gestaltungsvorschriften sinngemäß anzuwenden.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 6 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind folgende Festsetzungen enthalten:

- Geschosszahl (Z)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)

Die angegebenen Werte stellen Höchstwerte dar.

### III. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

#### § 7 Bauweise

- 1) Die entsprechenden Festsetzungen erfolgen im zeichnerischen Teil.
- 2) Ein Kniestock ist im Rahmen des § 9 (2) der Gestaltungsvorschriften und der Nutzungsschablone zulässig.

#### § 8 Überbaubare Grundstücksflächen

- 1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Ausgenommen hiervon sind:
  - a) ein 20 m breiter Schutzstreifen entlang der L 168 c, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist und
  - b) die mit Leitungsrechten versehenen, 3 m breiten Geländestreifen, die von jeder Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind.

### IV. Gestaltungsvorschriften

#### § 9 Gestaltung der Gebäude

- 1) Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.
- 2) Höhe der Gebäude:

bei eingeschossiger Bauweise	max. 4,00 m
bei zweigeschossiger Bauweise	max. 6,00 m

Die Höhen werden bemessen von natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk- Unterkante Dachhaut.
- 3) Die Gebäude dürfen talseitig nicht mehr als zweigeschossig erscheinen.

2) Holzteile sind mit Holzschutzmitteln dunkler Farbe zu behandeln.

3) Sockel der Gebäude dürfen nicht farblich abgesetzt werden.

Die Verwendung von Naturstein ist gestattet.

### § 13 Einfriedigungen

1) Einfriedigungen sind nicht vorgesehen, gestattet aber sind im Bereich der Straßenfront und seitlich bis auf die straßenseitige Hausflucht:

a) Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung

b) Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung.

2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf 1,00 m nicht überschreiten.

3) Einfriedigungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m von Fahrbahn- oder Wegrand haben.

### § 14 Anpflanzungen

1) An Straßeneinmündungen, Kreuzungen und im Bereich von Sichtflächen dürfen Anpflanzungen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

2) Pflanzhaltung und Pflanzgebot sind im Bebauungsplan eingetragen.

### § 15 Grundstücksgestaltung

Veränderungen am natürlichen Gelände dürfen nur vorgenommen werden, wenn es die bauliche Anlage erfordert.

- 4) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.
- 5) Das Erscheinungsbild der jeweiligen Bebauung muss landschafts- und grundstücksgerecht sein.

#### § 10 Gestaltung der Dächer

- 1) Die Dachneigung beträgt  $28^{\circ}$  -  $35^{\circ}$ .
- 2) Ein asymmetrisches Satteldach ist zulässig, wenn die Firsthöhe eines  $35^{\circ}$  Satteldaches nicht überschritten wird.
- 3) Dachgaupen sind nur bei Gebäuden mit Steildach zulässig.
- 4) Well-Asbestzement, Wellblech u.ä. sind als Dachdeckungs-materialien nicht zugelassen.
- 5) Der Dachvorsprung muss mindestens 0,60 m betragen.

#### § 11 Gestaltung der Fassade

- 1) Teile der Außenwände sind durch Naturholz bzw. Schiefer zu verschalen bzw. daraus herzustellen.
- 2) Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen.
- 3) Sogenannte untergeordnete Bauteile und Anbauten müssen sich gestalterisch ins Gesamtbild des Gebäudes einfügen. Well-Asbestzement, Wellblech u.ä. sind als Dachdeckungs-materialien nicht zugelassen.

#### § 12 Farbliche Gestaltung

- 1) Das Dachdeckungsmaterial muss nichtglänzend und dunkel sein.

§ 16 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

1) Stromversorgung

Für die Stromversorgung sind die "Allgemeinen Versorgungsbedingungen" (AVB) des Kraftwerkes Laufenburg maßgebend.

Diese sehen u.a. vor, daß dem Kraftwerk ein entsprechender Raum für die Aufstellung einer Transformatorenanlage zur Verfügung zu stellen ist, sofern die Versorgung eines Abnehmers aus dem Niederspannungsnetz nicht mehr möglich ist.

Entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung, insbesondere bei Bauvorhaben mit höheren Anschlusswerten, bleiben vorbehalten.

2) Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem (Einleitung des Schmutzwassers in die Schmutzwasserkanalisation; Einleitung des Regenwassers, Leerlaufwassers aus Schwimmbädern in chlorfreiem Zustand und des Drainagewassers in die Regenwasserkanalisation bzw. offene Bachläufe).