



S A T Z U N G

der Gemeinde Feldberg (Schwarzwald) über den Bebauungsplan
"Feldberg-Ost".

Der Gemeinderat hat am 18.02.1976 den Bebauungsplan "Feldberg-Ost" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

§§ 1, 2, 8, 9, und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341), i. d. F. vom 07.06.1972 (BGBl. I S. 873),

§§ 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 19.01.1965 (BGBl. I S. 21),

§ 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetz vom 27.06.1961 (Ges. Bl. S. 208) i. d. F. vom 30.01.1973 (Ges. Bl. S. 19),

§§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 06.04.1964 (Ges. Bl. S. 151), i. d. Neufassung vom 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 351),

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25.07.1955 (Ges. Bl. S. 129) i. d. F. vom 29.12.1972 (Ges. Bl. S. 1, 1973).

§ 1

Geltungsbereich

Der Räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan.

§ 2

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem Bebauungsplan
2. den Bebauungsvorschriften

Beigefügt ist:

3. die Begründung

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Feldberg(Schw.), den 18.02.1976

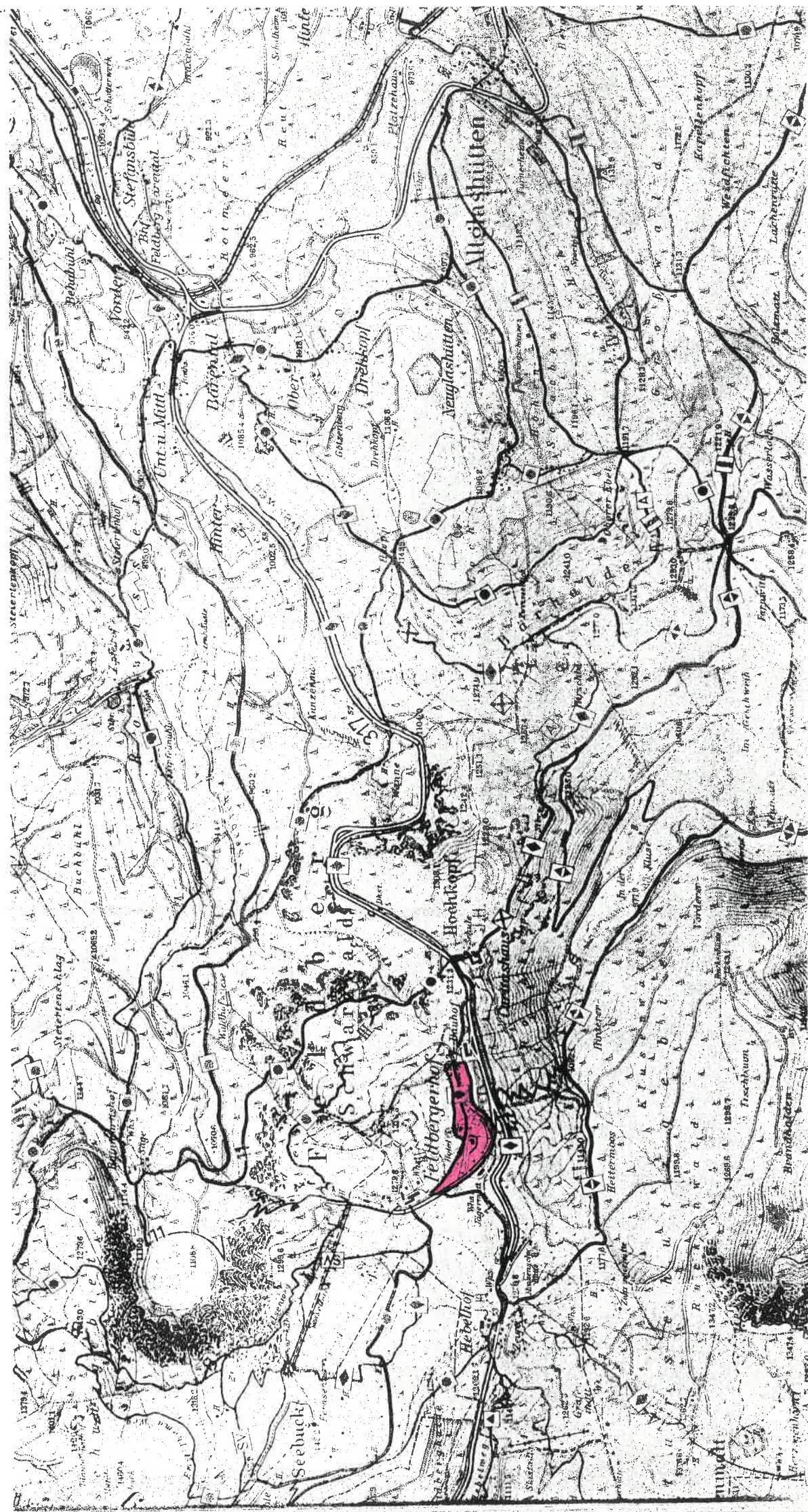



(Bürgermeister)

2. Lage des Planungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die bebaute Ortslage von Feldberg - Ost

M. 1:25000



BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE FELDBERG
ORTSTEIL FELDBERG-OST

1. Anlaß der Planaufstellung:

Mit Verordnung vom 11.2.1932 wurde das Gebiet der Gemeinde Feldberg mit Ausnahme des Ortsteiles Bärenthal unter Naturschutz gestellt. Innerhalb dieses Gebietes wurde das Gebiet im Bereich Hebelhof und Feldbergerhof ausgeschieden und mit Verordnung vom 20.10.1937 unter Landschaftsschutz gestellt. Während im Naturschutzgebiet das Bauen verboten ist, kann im Landschaftsschutzgebiet die Errichtung von Bauten in bodenständiger Bauweise gestattet werden.

Zwischenzeitlich wurde durch die Schutzverordnung vom 10.7.1968 die gesamte Gemarkung, soweit sie nicht unter Naturschutz steht, zum Landschaftsschutzgebiet erklärt.

Die Gemeinde Feldberg hat in den Jahren 1936 - 1939 Bebauungspläne aufstellen lassen, die auch veröffentlicht wurden, aber durch die Kriegereignisse nicht zur Feststellung kamen. Die Unterlagen sind infolge der Kriegereignisse verlorengegangen.

Zur Fortführung der Planungsarbeiten fand am 20.7.1950 eine erste Tagfahrt statt. Bei dieser wurden die Grundzüge der Planung festgelegt, und zwar für das Gebiet auf dem Feldberg und für den Ortsteil Bärenthal, wie sie in den am 14.8.1971 zur Genehmigung vorgelegten Plänen im wesentlichen dargestellt sind.

Die Teilpläne Feldberg-West, Feldberg-Ost und Bärenthal wurden mit Datum vom November 1956 von Architekt Dr. Lang aufgestellt und später nochmals von seinem ehemaligen Mitarbeiter, Dipl.-Ing. Barez, überarbeitet.

Hierzu fanden am 28.8.1957 und 16.12.1957 zwei Tagfahrten statt.

Im Dezember 1957 wurde für das Gebiet Feldberg-Ost eine Bausperre erlassen, die 1960 außer Kraft getreten ist.

Für das Gebiet auf dem Feldberg wurde vereinbart, daß die Planung sich in beschränktem Rahmen halten muß. Sie sollte mehr oder weniger eine Negativplanung darstellen und außer einzelnen Wohngebäuden lediglich Möglichkeiten zum Bau von Schule, Rathaus, Kurverwaltung, Post, Kirche, Friedhof, Jugendherberge, Tankstelle mit Reparaturwerkstätte, Hotels und Gaststätten ausweisen, wobei 2 Schwerpunkte zu bilden sind, einmal beim Hebelhof und einmal im Gebiet zwischen dem Anwesen Euler und dem Straßenwärterdienstgehöft.

Von den von Herrn Dr. Lang bzw. Dipl.-Ing. Barez aufgestellten Plänen wurde der Plan Feldberg-Ost und Feldberg-West am 27.6.1958 zur Feststellung vorgelegt.

Für den Ortsteil Bärenthal war ein gemeinsamer Plan gefertigt, der später in die Pläne "Bärenthal-Mitte", "Vorder-Bärenthal" und "Hinter-Bärenthal" geändert wurde.

Für diese 3 Pläne wurde am 30.3.1961 das Feststellungsverfahren beantragt. Alle Pläne waren nach den seinerzeit geltenden Vorschriften des Badischen Ortsstraßengesetzes und Badischen Aufbaugesetzes erarbeitet und zu behandeln.

Für den Plan Feldberg-Ost wurde am 2.12.1959 die straßenrechtliche Zustimmung erteilt, für den Plan Feldberg-West am 8.5.1961. Die Zustimmung des Regierungspräsidiums nach § 7 (3) Badisches Aufbaugesetz wurde für den Plan Feldberg-West am 23.6.1961 erteilt. Die Zustimmung des Regierungspräsidiums nach § 7 (3) Badisches Aufbaugesetz für den Plan Feldberg-Ost war beantragt, wurde aber wegen der offenen Fragen der Kirche zurückgestellt.

Alle 5 Pläne wurden im Juni 1961 veröffentlicht.

Da zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bundesbaugesetzes die Pläne nicht abgeschlossen waren, wurden alle Pläne der Gemeinde am 29.6.1962 zurückgegeben mit dem Bemerkung, daß das Verfahren nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes durchzuführen ist.

Wegen verschiedener Änderungen und geringfügiger Ausweitungen, die sich im Laufe des Verfahrens ergeben haben, wurden alsdann weitere Tagfahrten durchgeführt. So u. a.:

1. Für das Gebiet Feldberg-West am 21.1.1959, 17.10.1962, 20.10.1967 und 10.4.1968 im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium, der Höheren Naturschutzbehörde, Straßenbauamt, Regierungspräsidium Abt. Va und Wasserwirtschaftsamt,
2. Für das Gebiet Feldberg-Ost am 12.2.1964, 9.4.1964 und 29.4.1964 u. 10.10.1968 im Einvernehmen mit der Höheren Naturschutzbehörde, Straßenbauamt, Wasserwirtschaftsamt, Forstamt und Geolog. Landesamt,
3. Für das Gebiet Bärenthal-Mitte und Hinter-Bärenthal am 24.11.1966 mit dem Straßenbauamt,
4. außerdem fand bzgl. der Bebauung im Gebiet des Feldbergerhofes am 13.2.1970 eine Tagfahrt statt.

Die Gemeinde hat die seitherigen 5 Teil-Bebauungspläne nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes von Architekt Finner überarbeiten lassen, in der Zeit vom 4.2.1970 bis 4.3.1970 veröffentlicht und am 9.7.1971 als Satzung beschlossen.

Die 5 Pläne wurden am 14.8.1971 zur Genehmigung nach dem Bundesbaugesetz vorgelegt. Inzwischen wurden vom Landratsamt die verschiedenen Träger öffentlicher Belange gehört. Verschiedene Träger öffentlicher Belange haben zugestimmt, andere mit Auflagen.

Die Höhere Naturschutzbehörde hat mit Erlaß vom 15.12.1971 die Zustimmung versagt, sie machte die Zustimmung von einem Flächennutzungsplan abhängig.

Im Erlaß des Regierungspräsidiums - Beratungsstelle für Bauleitplanung - vom 28.12.1971 wird auf die Ungültigkeit des Planes Feldberg-Ost für das Gebiet Feldbergerhof verwiesen.

Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 3.1.1972 um die weitere Behandlung der Pläne gebeten, mit dem Hinweis, daß ein Flächennutzungsplan aufgestellt und der Inhalt der 5 Teil-Bebauungspläne in dem Flächennutzungsplan aufgenommen werden soll.

Am 29.2.1972 wurde eine Behördenbesprechung durchgeführt zur möglichen Genehmigung der Bebauungspläne Feldberg + Bärenthal + Falkau + Altglashütten.

Im Zuge des Anhörverfahrens nach § 2 Abs. 5 BBauG wurden von Seiten des Regierungspräsidiums Südbaden als Höhere Straßenbaubehörde und als Höhere Naturschutzbehörde Bedenken gegen die vorgelegten Teilbebauungspläne erhoben.

Von Herrn Fuchs von der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege wurde ausgeführt, daß er am Verfahren und an den Planungen, wie sie sich jetzt aufgrund der Vorlage ergeben haben, noch nicht beteiligt gewesen sei.

Im Einzelnen wurde besprochen:

Teilbebauungsplan Feldberg-Ost

Der Teilbebauungsplan Feldberg-Ost soll in zwei Teile aufgeteilt werden. Das für das Sondergebiet vorgesehene Gelände Feldbergerhof soll aus dem Planungsbereich herausgenommen werden.

Teilbebauungsplan Bärenthal-Mitte

Die Planungsgrenzen sollten nach dem Ergebnis der Beratungen auf die tatsächliche Bebauung beschränkt werden.

Die bestehenden Häuser und das Gebiet ab Hotel Tannhof in Richtung Neuglashütten sollten aus dem Planungsgebiet herausgenommen werden.

Am Schluß der Besprechung und Erörterung wurde von den Beteiligten nochmals auf die Notwendigkeit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der neuen Gemeinde Feldberg hingewiesen, um künftig eine sinnvolle Planung zu erreichen. Die bereits ausgearbeiteten Teilbebauungspläne sollten neu zu überarbeiten sein.

In der Zwischenzeit erfolgte der Schwarzwaldlerlaß. Ein Flächennutzungsplan wurde aufgestellt, die vorgelegten Teilbebauungspläne Feldberg-Ost und Bärenthal-Mitte sind hierauf abgestimmt worden. Ein Großteil der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Baugrundstücke sind bereits überbaut:

		Bestehende Bauten	Neubauten ausgewiesen
Im Bebauungsplan Feldberg-Ost	37 %	8	14
Im Bebauungsplan Bärenthal-Mitte	66 %	23	12

Überplant wurden insbesondere im Bebauungsplan Bärenthal-Mitte hauptsächlich Baulücken.

BEGRÜNDUNG
ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN DER GEMEINDE FELDBERG
ORTSTEIL FELDEBERG-OST

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee ist noch nicht genehmigt. In der Behördenbesprechung 1972 wurden von den Behörden und Träger öffentlicher Belange gegen das Planungsgebiet keine Einwände erhoben.

Der Flächennutzungsplan hat in der Zeit vom 21.5.1975 bis 23. Juni 1975 offengelegen und wurde anschließend in das Genehmigungsverfahren gebracht.

4. Zwingende Gründe

Der Flächennutzungsplan konnte lediglich aufgrund der Gemeinde-reform 1974 nicht ins Genehmigungsverfahren gebracht werden. Die Gemeinde Feldberg besitzt noch keinen genehmigten Bebauungsplan. Durch diesen Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht werden.

5. Merkmale der bisherigen Entwicklung der Gemeinde

Die Strukturdaten können dem Erläuterungsbericht des Flächen-nutzungsplanes entnommen werden. Infrastrukturell ergeben sich für die Gemeinde, die mit allen Einrichtungen versorgt ist, keine Veränderungen.

6. Gemeindereform

Die Zielplanung der Landesregierung sieht vor: Gemeinde Feldberg als Einheitsgemeinde im Teilverwaltungsraum, Verwaltungssitz im Ortsteil Altglashütten. Die Gemeinden Feldberg und Schluchsee bilden eine örtliche Ver-waltungseinheit mit Sitz in Schluchsee. Der Zielplanung der Landesregierung ist somit entsprochen.

7. Planung

Die Ortsbereiche wurden nur geringfügig erweitert, im übrigen wurden Bauflächen überplant.

Einschränkend wurde im allgemeinen Wohngebiet die Zahl der Wohnungen auf max. 2 beschränkt.

Die Bebauungsvorschriften wurden auf die im Schwarzwald übliche Bauweise und Gestaltung ausgerichtet.

Die Grundstücksaufteilungen mußten größtenteils übernommen werden, da die Bauplätze zum Teil bereits vermessen und verkauft sind.

Im Bereich der zu überplanenden Baulücken vom Bebauungsplan Bärental-Mitte wurden vom Vermessungsbüro Rappold die genauen Höhenlinien eingemessen und eingetragen.

Im Bebauungsplan Feldberg-Ost sind die Höhenlinien vom Plan M 1 : 5000 übernommen worden.

BEGRÜNDUNG
ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN DER GEMEINDE FELDBERG
ORTSTEIL FELDBERG-OST

8. Übergeordnete Planung

Landesentwicklungsplanung
Teil II

- 2.91 Erholung und Fremdenverkehr
"Geeignete Räume des Landes sollen, unter Wahrung ihrer landschaftlichen Eigenart, für die Erholung gesichert, erschlossen und mit den erforderlichen Einrichtungen ausgestattet werden..."
- 2.912 "in weiterer Entfernung von Städten ... leicht erreichbare Räume für die Tages- und Wochenenderholung sowie für den Ausflugsverkehr auszubauen;"
- 2.913 "landschaftlich und klimatisch begünstigte oder besonders geeignete Räume für die Ferienerholung zu entwickeln ..."
- 2.915 "eine ausreichende Verkehrserschließung der Erholungs- räume anzustreben und
- 2.916 weitere für Erholung und Fremdenverkehr erforderliche Voraussetzungen zu schaffen ..."

Teil III

- 3.7.2 Bereich der regionalen Planungsgemeinschaft Schwarzwald-Baar-Heuberg
- 3.7.23 "Zu einem Mittelzentrum in diesem Gebiet ist ... Neustadt i. Schw. auszubauen."
- 3.7.33 "Zur Verwirklichung des allgemeinen Entwicklungsziels sind die Arbeitsstätten in Schwerpunkten zu konzentrieren und zwar hauptsächlich in den Entwicklungsachsen." Außerdem sind "die nichtlandwirtschaftlichen Erwerbsgrundlagen durch Verbesserung der Standortvoraussetzungen sowie durch Förderung der gewerblichen Wirtschaft und des Fremdenverkehrs zu vermehren, die landwirtschaftlichen Vorteile für den Fremdenverkehr und das Erholungswesen zu nutzen, der Ausbau von sozialen und kulturellen Einrichtungen zu fördern und bei der Siedlungsgestaltung das Landschaftsbild zu erhalten."
- 3.7.4 "DER SCHWARZWALD IST VORRANGIG ALS ZUSAMMENHÄNGENDER ERHOLUNGSRAUM ZU ENTWICKELN."

Schwarzwaldlerlaß

Die Gemeinde liegt im Geltungsbereich des Schwarzwald-erlasses. Dadurch wird die Gemeinde verpflichtet, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, aus dem Bebauungspläne zu entwickeln sind. Eine besondere Bedeutung muß bei Flächenausweisungen für Baugebiete der Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung beigemessen werden.

BEGRÜNDUNG
ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN DER GEMEINDE FELDBERG
ORTSTEIL FELDBERG-OST

9. Erschließung des Planungsgebietes

Verkehr

Öffentlicher Nahverkehr:

Die nächste Bahnstation mit Anschluß in Richtung Donaueschingen und Freiburg liegt im Ortsteil Bärenthal. Die nächsten Haltestellen, Busstation, liegen in Bärenthal und Feldberg.

Fahrverkehr:

Die Planungsgebiete können über die Bundesstraße B 317 erreicht werden.

Erschließungsstraßen innerhalb des Planungsgebietes:

Straße: 5,00 m Fahrbahn, 1,00 m einseitig Gehweg. Der Gehweg soll aus Gründen der Schneeräumung niveaugleich mit der Fahrbahn sein. Die Erschließungsstraße wie auch die Wohnwege dienen ausschließlich der Erschließung des Planungsgebietes. Ein geringes Verkehrsaufkommen macht Maßnahmen des Immissionsschutzes überflüssig.

Abwasserbeseitigung

Für die Ortsteile Bärenthal und Feldberg bestehen jeweils getrennte Kläranlagen. Der durch die Bebauungspläne geringe Zuwachs an Neubauten kann von den vorhandenen Anlagen aufgenommen werden.

Wasserversorgung

Örtliche Wasserversorgungsnetze sind bereits vorhanden; die Neubauten können angeschlossen werden.

Stromversorgung

Der Ortsteil Bärenthal wird durch das Stromnetz des Kraftwerks Laufenburg versorgt. Der Ortsteil Feldberg-Ost wird durch das Badenwerk versorgt. Die geplanten Häuser können ohne zusätzliche Einrichtungen angeschlossen werden.

Müllentsorgung

Ein Privatunternehmen entsorgt die gesamte Gemeinde. Die nächste Großdeponie des Landkreises liegt in Titisee-Neustadt.

10. Zu beteiligende Behörden und Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Amt 41
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Amt 42
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Revision
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
-Außenstelle Titisee-Neustadt - Bauabteilung, Kreisbaumeister
Straßenbauamt Freiburg
Wasserwirtschaftsamt Freiburg
KW Laufenburg
Landwirtschaftsamt Titisee-Neustadt
Staatl. Forstamt Titisee-Neustadt
Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege
Kreisstelle für Naturschutz und Landschaftspflege
Staatl. Vermessungsamt Freiburg
Vermessungsbüro Rappold Freiburg
Fernmeldeamt Planungsamt Freiburg

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN DER GEMEINDE FELDBERG
ORTSTEIL FELDBERG-OST

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), gem. § 4 BauNVO.

§ 2 Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind zulässig für Ziff. 1 - 3.

§ 3 Eingeschränkte Festsetzungen

Gem. § 4 (4) BauNVO sind je Wohngebäude max. ³/~~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 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 werden 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 Ausnahme 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:

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN DER GEMEINDE FELDBERG
ORTSTEIL FELDBERG-OST

Geschoßzahl (Z)
Grundflächenzahl (GRZ)
Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die angegebenen Werte stellen Höchstwerte dar.

III. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

§ 7 Bauweise

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

§ 8 Überbaubare Grundstücksflächen

- 1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Bau-
grenzen festgelegt.

IV. Gestaltungsvorschriften

§ 9 Gestaltung der Gebäude

- 1) Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.
- 2) Höhe der Gebäude, auf der Bergseite gemessen:

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 zweigeschos-
sig erscheinen.
- 4) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes
Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei
eingeschossigen Gebäuden in der Regel mind. 9,00 m, bei
zweigeschossigen Gebäuden mind. 11,00 m betragen.
- 5) Das Erscheinungsbild der jeweiligen Bebauung muß land-
schafts- und grundstücksgerecht sein.

§ 10 Gestaltung der Dächer

- 1) Die Dachneigung beträgt 22° - 38° .
- 2) Ein asymmetrisches Satteldach ist zulässig, wenn die
Firsthöhe eines 45° Satteldaches nicht überschritten
wird.
- 3) Dachgaupen sind nur bei Gebäuden mit Steildach zulässig
(vorhandene Gebäude). Die geschlossene Wirkung der Dach-
flächen darf nicht beeinträchtigt werden. Die Gesamt-
länge der Dachgaupen darf in der Regel nicht mehr als ein
Drittel der betreffenden Seitenlänge des Gebäudes be-
tragen.
- 4) Well-Asbestzement, Wellblech u.ä. sind als Dachdeckungs-
materialien nicht zugelassen.
- 5) Der Dachvorsprung muß mind. 0,60 m betragen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN DER GEMEINDE FELDBERG
ORTSTEIL FELDBERG-OST

§ 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.

§ 12 Farbliche Gestaltung

- 1) Das Dachdeckungsmaterial muß nichtglänzend und dunkel sein.
- 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 Einfriedigung 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.