

Gemeinde Feldberg  
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

## SATZUNG

### der Gemeinde Feldberg über die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Feldberg - Ost“

10. Jan. 1995

Der Gemeinderat hat am .....~~1994~~ die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Feldberg-Ost" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I, S.466);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 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 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber S.720), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 12.12.1991 (GBl. S. 860);
- § 73 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770 ber. 1984 S. 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), 22.02.1988 (GBl. S. 54) und vom 08.01.1990 (GBl. S. 1).

### § 1

#### Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan vom 30.05.1975 in der Fassung der 1. Änderung vom 15.06.1983. Die Bebauungsvorschriften werden ergänzt. Der zeichnerische Teil wird durch 1 Deckblatt (im Bereich der Flst.Nrn. 117/16 und 117/18) geändert.

### § 2

#### Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 09.12.1994 wird der Bebauungsplan:

1. zeichnerisch durch 1 Deckblatt vom 09.12.1994 geändert,
2. textlich in den Bebauungsvorschriften wie folgt ergänzt:
  - 2.1 § 1 der Bebauungsvorschriften wird durch Absatz 3 wie folgt ergänzt:
    - 3) für den Bereich der Flst.Nrn. 117/16 und 117/18 wird ein Sondergebiet festgesetzt:

### **Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)**

Das Sondergebiet für fremdenverkehrliche Nutzung dient vorwiegend und auf Dauer der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben für einen wechselnden Personenkreis.

Zulässig sind:

1. Beherbergungsbetriebe,
2. der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung der unter Ziffer 1 genannten Betriebe sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke für diese Betriebe,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Personal von Beherbergungsbetrieben.

2.2 § 14 der Bebauungsvorschriften wird durch Absatz 3 wie folgt ergänzt:

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25a, 25b BauGB)**

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Pflanzgebote ist pro 200 m<sup>2</sup> Gesamt-Grundstücksfläche ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum (z.B. Linde, Kastanie, Kirsche, Ahorn, Eberesche, Esche oder Buche) zu pflanzen.

An den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen mit Pflanzgeboten ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Die Dachflächen nicht überbauter Tiefgaragen sowie in das ansteigende Gelände eingebauter Garagen sind außerhalb der Verkehrsflächen ausreichend mit Erde abzudecken und zu begrünen.

Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind außerhalb von Tiefgaragen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücksflächen zu versehen.

Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind als landschaftsgerechte Grünflächen (keine Ziergärten) anzulegen und zu unterhalten.

Das Pflanzen von Nadelgehölzreihen als Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

2.3 Den Bebauungsvorschriften wird der § 16 wie folgt angefügt:

#### **HINWEISE**

##### **Wasserwirtschaft**

Für die Grundstücksentwässerung gelten die Vorschriften der örtlichen Entwässerungssatzung.

Niederschlagswasser von den Dachflächen und Drainagewasser ist an Ort und Stelle breitflächig über belebte Bodenschichten zu versickern, wenn dadurch keine Beeinträchtigungen Dritter entstehen.

Nicht zulässig sind wegen fehlender Filterfunktion des Bodens bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen.

### Abfallwirtschaft

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß

- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird;
- soweit ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, im Verkehrswegebau, zur Beseitigung von Landschaftsschäden, über eine Erdaushubbörse) verwendet werden.

## § 3

### Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- (1) Textteil - Bebauungsvorschriften vom 09.12.1994

Beigefügt sind:

- (1) Begründung der Änderung vom 09.12.1994  
 (2) 1 Deckblatt vom 09.12.1994

## § 4

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

## § 5

### Inkrafttreten

Diese 2. Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan vom 30.05.1975 für den Deckblattbereich außer Kraft.

Feldberg, den 10. Jan. 1995



Der Bürgermeister  
(Kainz)

G:\TNS\_93\_208\SATZUNG.DOC

Anzeige bestätigt

07. Aug. 1995

Freiburg, den  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Breisacher

Ausgefertigt

Feldberg, den 3.6.1996  
Bürgermeisteramt



Schick

Bekanntmachung  
durch Amtsblatt Nr. 29/1996

v. 19.7.1996  
Bürgermeisteramt



Schick

09.12.1994

**ERGÄNZENDE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zur 2. Bebauungsplanänderung  
der Gemeinde Feldberg "Feldberg - Ost"**

---

Ergänzend zu den Bebauungsvorschriften vom 25.02.1976 und den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Deckblatt) gelten folgende textliche Festsetzungen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
    - 1.1.1 Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)
      - 1.1.1.1 Das Sondergebiet für fremdenverkehrliche Nutzung dient vorwiegend und auf Dauer der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben für einen wechselnden Personenkreis.  
Zulässig sind:
        1. Beherbergungsbetriebe,
        2. der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung der unter Ziffer 1 genannten Betriebe sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke für diese Betriebe,
        3. Schank- und Speisewirtschaften,
        4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Personal von Beherbergungsbetrieben.
    - 1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzgebote, Pflanzbindungen  
(§ 9 (1) Nr. 20, 25a, 25b BauGB)
      - 1.2.1 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Pflanzgebote ist pro 200 m<sup>2</sup> Gesamt-Grundstücksfläche ein standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Nadelbaum (z.B. Linde, Kastanie, Kirsche, Ahorn, Eberesche, Esche oder Buche) zu pflanzen.
      - 1.2.2 An den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen mit Pflanzgeboten ist ein standortgerechter hochstämmiger Laub- oder Nadelbaum zu pflanzen.
      - 1.2.3 Die Dachflächen nicht überbauter Tiefgaragen sowie in das ansteigende Gelände eingebauter Garagen sind außerhalb der Verkehrsflächen ausreichend mit Erde abzudecken und zu begrünen.
      - 1.2.4 Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind außerhalb von Tiefgaragen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücksflächen zu versehen.

**ERGÄNZENDE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zur 2. Bebauungsplanänderung  
der Gemeinde Feldberg "Feldberg - Ost"**

- 1.2.5 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind als landschaftsgerechte Grünflächen (keine Ziergärten) anzulegen und zu unterhalten.
- 1.2.6 Das Pflanzen von Nadelgehölzreihen als Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

2. **HINWEISE**

2.1 **Wasserwirtschaft**

- 2.1.1 Für die Grundstücksentwässerung gelten die Vorschriften der örtlichen Entwässerungssatzung.
- 2.1.2 Niederschlagswasser von den Dachflächen und Drainagewasser ist an Ort und Stelle breitflächig über belebte Bodenschichten zu versickern, wenn dadurch keine Beeinträchtigungen Dritter entstehen.
- 2.1.3 Nicht zulässig sind wegen fehlender Filterfunktion des Bodens bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen.

2.2 **Abfallwirtschaft**

- 2.2.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß
- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird;
  - soweit ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, im Verkehrswegebau, zur Beseitigung von Landschaftsschäden, über eine Erdaushubbörse) verwendet werden.

Feldberg, den **10. Jan. 1995**

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
KÖRBER-BARTON-FAHLE  
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITEKTEN  
79098 FREIBURG - SCHWABEN ORRING 12  
TELEFON 0761/36875-0  
TELEFAX 0761/36875-17

Der Planverfasser

**Anzeige bestätigt**

Freiburg, den **07. Aug. 1995**  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Breisacher



Der Bürgermeister



AMTSBLATT DER GEMEINDE FELDBERG  
KÖRPER BEZUGSWEISE  
WETTER

Ausgefertigt

Feldberg, den 3.6.1996  
Bürgermeisteramt



Bekanntmachung  
durch Amtsblatt Nr. 29/1996

v. 19.7.1996

Bürgermeisteramt

Schick



09.12.1994

**ERGÄNZENDE BEGRÜNDUNG** zur 2.Bebauungsplanänderung  
der Gemeinde Feldberg "Feldberg - Ost"

---

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Für den bestehenden Gaststättenbetrieb auf Flst.-Nr. 117/16 besteht der Wunsch nach einer betrieblichen Erweiterung. Ziel ist die Schaffung von Übernachtungskapazitäten (ca. 50 - 60 Betten), zugehörigen Versorgungseinrichtungen wie Frühstücksraum, WC-Anlagen, Fitnessraum etc. sowie eine Erweiterung des jetzigen Gastwirtschaftsraumes.

Da die Bettenkapazitäten im Ortsteil Feldberg abnehmende Tendenz zeigen, liegt die geplante Erweiterung auch im Interesse der Gemeinde Feldberg.

2. INHALT DER ÄNDERUNG

Der bestehende Bebauungsplan weist auf Flst.-Nr. 117/16 ein Baufenster entsprechend der weiteren Bebauung am Köpflweg aus und für Flst.-Nr. 117/18 eine Grünfläche.

Im Rahmen dieser Änderung ist vorgesehen, das bestehende Baufenster zu verlängern. Die Baugrenzen geben eine Baukörperform vor, die am Köpflweg einen baulichen Abschluß bildet und mit der Widerkehr ein regionaltypisches Gestaltungselement aufnimmt.

Das Maß der Nutzung entspricht mit 2 Vollgeschossen der bisherigen Nutzung (1 Normal- und 1 Untergeschoß) in diesem Bereich. Um eine landschaftsgemäße Dachform zu ermöglichen, liegt der zulässige Rahmen der Dachneigung bei 30° - 45° statt bisher 22° - 38°.

3. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Aufgrund der neuen Bebauung sind grundsätzlich Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen

- Landschaftsbild
- Bodenschutz
- Wasserhaushalt
- Arten- und Biotopschutz

3.1 Landschaftsbild

- 3.1.1 Das Planungsgebiet liegt angrenzend an das Natur- und Landschaftsschutzgebiet Feldberg in einer exponierten Lage. Der bei einer Neubebauung entstehende Eingriff soll insbesondere durch Festsetzung einer landschaftstypischen Dachgestaltung und Pflanzgebote zur landschaftlichen Einbindung minimiert bzw. ausgeglichen werden.



**ERGÄNZENDE BEGRÜNDUNG** zur 2. Bebauungsplanänderung  
der Gemeinde Feldberg "Feldberg - Ost"

Ein zusätzlicher Ausgleich wird mit den Festsetzungen zur landschaftsgerechten Freiflächengestaltung und dem Verbot von Nadelgehölzreihen als Einfriedungen angestrebt.

**3.2 Bodenschutz, Wasserhaushalt**

- 3.2.1 Eine Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen ist vor allem aufgrund der zusätzlichen Versiegelung von Oberflächen zu erwarten.

Der Eingriff soll durch die Festsetzung minimiert werden, daß untergeordnete Verkehrsflächen auf Privatgelände wasserdurchlässig befestigt werden müssen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß der Baugrubenaus-  
hub soweit wie möglich auf den Grundstücken verbleiben  
und Wasser von Dachflächen und Bodenoberflächen nach Mög-  
lichkeit auf dem Grundstück versickert werden soll.

**3.3 Arten- und Biotopschutz**

- 3.3.1 Durch entsprechende Ersatzpflanzungen soll ein Ersatz für den Verlust an naturbelassenen Freiflächen mit entsprechenden Lebensräumen geschaffen werden. Zusammen mit den im Deckblatt eingetragenen Pflanzgeboten für landschaftsgerechte hochstämmige Bäume sowie den grundstücksbezogenen Pflanzgeboten wird eine angemessene grünordnerische Einbindung des neuen Baugebietes erreicht.

**4. BESTANDTEILE**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Feldberg-Ost" besteht aus:

- ergänzenden Bebauungsvorschriften vom 09.12.1994,
- einem Deckblatt für den Bereich der Grundstücke Flst.-Nrn. 117/16 und 117/18,
- Begründung der Änderung.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht Gegenstand dieser Änderung.

Feldberg, den 10. Jan. 1995



Der Bürgermeister

**Anzeige bestätigt**

07. Aug. 1995

Freiburg, den \_\_\_\_\_  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Breisacher

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
KÖRBER - BANTON - FALLE  
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITEKTEN  
79098 FREIBURG - SCHWABENTORRING 12  
TELEFON 0761/36875-0  
TELEFAX 0761/36875-17

Der Planverfasser

Ausgefertigt

Feldberg, den 3.6.1996  
Bürgermeisteramt

Sd'cu



Bekanntmachung  
durch Amtsblatt Nr. 29/1996

v. 19.7.1996

Bürgermeisteramt

Sd'cu

