

S A T Z U N G

der Gemeinde 7821 Feldberg über den Bebauungsplan "Bärental-Mitte" im Ortsteil Bärental.

Der Gemeinderat hat am 03.04.1984 den Bebauungsplan für das Gebiet "Bärental-Mitte" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 10 BBauG i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976
(BGB1. I S. 2256), zuletzt geändert am 06.07.1979
(BGB1. I S. 949)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977
(BGB1. I S. 1763)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne so-
wie über die Darstellung des Planinhaltes (PlzVO)
vom 30.07.1981 (BGB1. I S. 833)

§ 111 LBO (Landesbauordnung) für Baden-Württemberg
i.d. Neufassung vom 20.06.1972 (Ges.B1.S. 352), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 12.02.1980 (Ges.B1.S. 116)

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO)
vom 25.07.1975 (Ges.B1.S. 129) i.d.F. der Bekanntgabe
vom 22.12.1975 (Ges.B1.S. 1 ff), zuletzt geändert am
29.06.1983 (Ges.B1.S. 229)

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan.

§ 2

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsplan M 1 : 1000 vom 15.03.1984
2. Bebauungsvorschriften vom 15.03.1984

S A T Z U N G - Gemeinde 7821 Feldberg über den Bebauungsplan "Bären-
tal-Mitte"

Beigefügt sind:

- | | | |
|------------------------------|------------|----------------|
| 3. Begründung | | vom 15.03.1984 |
| 4. Gestaltungsplan | M 1 : 1000 | vom 15.03.1984 |
| 5. Schnitte 1-1, 2-2 und 3-3 | M 1 : 200 | vom 21.07.1983 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 112 LBO handelt, wer den aufgrund § 111 LBO er-
gangenen Bestandteilen zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Feldberg (Schw.), den 03.04.1984




(Bürgermeister)

Vorstehende Satzung wurde durch Ein-
rücken in das Amtsblatt der Gemeinde
Nr. 42/1984 am 16. Oktober 1984
öffentlich bekanntgemacht.



Feldberg (Schw.), den 16. Oktober 1984


Schmidt
Gemeindeamtmann

Begründung zum Bebauungsplan der Gemeinde Feldberg
"BÄRENTAL-MITTE"

1.00 ALLGEMEINES

1.10 Geltungsbereich und Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan.

Das Plangebiet umfasst im wesentlichen den Bereich Feldberg-Straße (B 317), Schrofenweg, südliche Grenze der Lgb. Nr. 74/42 und Zweiseenblickweg.

Das Plangebiet steigt von Norden und von Osten aus an. Es gliedert sich in ein nördliches und südliches Baugebiet, wobei die Grenze zwischen den beiden Baugebieten durch die Straße "Im Dobel" (E-N) und die Nordgrenze des Grundstückes Lgb. Nr. 27/1 gebildet wird.

1.20 Landesentwicklungsplan:

Die Gemeinde Feldberg liegt nach dem Landesentwicklungsplan in den Raumkategorien:

- Strukturschwacher Raum
- Ländlicher Raum.

1.30 Regionalplan:

Die Gemeinde Feldberg ist nach dem 1980 rechtsverbindlich gewordenen Regionalplan als Ort mit Eigenentwicklung, Luftkurort und Ort im Erholungsraum mit folgender Zuordnung ausgewiesen:

21.07.1983/15.03.1984

Begründung zum Bebauungsplan der Gemeinde Feldberg
"BÄRENTAL-MITTE"

- Nahbereich Schluchsee
- Mittelbereich Titisee-Neustadt.

Für den Luftkurort Feldberg sind die entsprechenden Planziele des Zieles 15 (Erholung und Fremdenverkehr) von besonderer Bedeutung.

1.40 Entwicklungsplanung:

Die Gemeinde Feldberg hat eine alle Ortsteile umfassende Entwicklungsplanung nach dem Dorfentwicklungsprogramm aufgestellt.

Der Bebauungsplan "Bärental-Mitte" entspricht allen Zielen dieser Planung für den Bereich "Bärental".

1.50 Flächennutzungsplan:

Der am 22.11.1976 genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg - Schluchsee stellt den gesamten Ortsteil "Bärental" als "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Die städtebauliche Ordnung für die beiden Quartiere innerhalb des Bebauungsplanes "Bärental-Mitte" wird jedoch durch die vorhandene Bebauung geprägt, so daß durch den Bebauungsplan die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht angetastet werden kann.

./..

21.07.1983/15.03.1984

Begründung zum Bebauungsplan der Gemeinde Feldberg
"BÄRENTAL-MITTE"

1.60 Landschaftsschutzgebiet:

Das Planungsgebiet ist aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung "Hochschwarzwald" herausgenommen.

1.70 Schwarzwaldlerlass:

Die Gemeinde Feldberg liegt im räumlichen Geltungsbereich des Schwarzwaldlerlasses.

1.80 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Im Flächennutzungsplan ist für das Planungsgebiet keine Wohnbaufläche ausgewiesen. Es ist jedoch bereits innerhalb der Quartiersgrenzen eine im wesentlichen zusammenhängende Bebauung vorhanden. Hier wäre eine weitere Bebauung nach § 34 BBauG nicht auszuschließen.

Drei Bauvoranfragen liegen derzeit vor. Die Planung, durch die die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht angetastet wird, wird daher von der Gemeinde für dringlich erachtet, um unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden.

Ziel des Bebauungsplanes ist daher

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne einer Verbesserung der Ortsqualität und Ortsstruktur im Rahmen der unter 1.90 dargelegten Grundvorstellungen zu ermöglichen.
- Die Anzahl von Zweitwohnsitzen und Appartementshäusern entsprechend den entwicklungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde zu steuern.

./..

21.07.1983/15.03.1984

Begründung zum Bebauungsplan der Gemeinde Feldberg
"BÄRENTAL-MITTE"

- Im Bereich der gemeindeeigenen Grundstücke Lgb. Nr. 1/3, 1/20 und 1/22 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für aktive Grundstückspolitik der Gemeinde Feldberg zu schaffen.

Die Gemeinde sieht bei den in die Abwägung einzustellenden Belangen keine wesentliche Wertminderung von Grundstücken durch die Aufstellung des Bebauungsplanes.

1.90

Städtebauliche Grundvorstellungen:

Mit dem Bebauungsplan "Bärental-Mitte" soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine behutsame Abrundung bebauter Bereiche geschaffen werden sowie die Erhaltung

- der landwirtschaftlichen Nutzfläche zwischen nördlichem und südlichem Bereich des Bebauungsplanes als "Quartier-Zäsur" mit der derzeitigen Nutzung als Ski- und Liftpiste
- der landwirtschaftlichen Nutzfläche zwischen Lgb. Nr. 74/42 (Tannhof), Lgb. Nr. 74/53 und Lgb. Nr. 74/37 als "Grünzunge"

gesichert werden.

./..

21.07.1983/15.03.1984

Begründung zum Bebauungsplan der Gemeinde Feldberg
"BÄRENTAL-MITTE"

2.00 PLANUNG

2.10 Art der baulichen Nutzung

Die unterschiedlichen Festsetzungen der Art der baulichen Nutzungen entsprechen den derzeit vorhandenen, bzw. beabsichtigten Nutzungsarten.

2.11 Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 4 nach § 4 BauNVO

Um die Gebietscharakteristik

"Wohnen mit den zur Versorgung des Gebietes dienenden Folgeeinrichtungen sowie ausnahmsweise Beherbergungsbetriebe für wechselnden Personenkreis mit Fremdversorgung"

zu sichern, wird folgende Nutzungsart festgesetzt:

- Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 4 nach § 4 (2) BauNVO, wobei ausnahmsweise nach § 4 (3) Nr. 1 BauNVO nur Betriebe des Beherbergungswesens zugelassen werden können.

2.12 Sondergebiete SO 1 - SO 4 nach § 11 BauNVO

Um die Gebietscharakteristik

"Sondergebiet Beherbergungsbetriebe für wechselnden Personenkreis mit Fremdversorgung"

nach § 11 BauNVO zu sichern, wird folgende Nutzungsart festgesetzt:

- Hotel- und Pensionsnutzung, Gastronomie und Folgeeinrichtungen.

21.07.1983/15.03.1984

Begründung zum Bebauungsplan der Gemeinde Feldberg
 "BÄRENTAL-MITTE"

2.20 Maß der baulichen Nutzung

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4 sind als Maximalwerte festgesetzt:

Grundflächenzahl	GRZ	0,3
Geschossflächenzahl	GFZ	0,6
Geschosszahl	Z	II + ID, I + IS + ID und II + IS + ID

Die Festsetzung unterschiedlicher Geschosszahlen ist mit den Geländebeziehungen, bzw. der Geländeneigung begründet.

2.30 Landwirtschaftliche Nutzflächen

2.31 Die landwirtschaftliche Nutzfläche zwischen nördlichem und südlichem Bereich des Bebauungsplanes, die derzeit als Ski- und Liftpiste genutzt wird, muß als "Quartier-Zäsur" erhalten werden und ist nicht bebaubar.

2.32 Die landwirtschaftliche Nutzfläche zwischen Lgb. Nr. 74/42 (Tannhof), Lgb. Nr. 74/53 und Lgb. Nr. 74/37 muß als "Grünzunge" gesichert werden. Die Grünzunge setzt sich in dem nicht in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstück Lgb. Nr. 27/1 fort.

2.33 Die landwirtschaftliche Nutzung entlang der Feldbergstraße auf gemeindeeigenem Gelände entspricht der gegenwärtigen Nutzung.

21.07.1983/15.03.1984

Begründung zum Bebauungsplan der Gemeinde Feldberg

"BÄRENTAL-MITTE"

2.40 Pflanzgebote

Straßenbegleitende und allgemeine Pflanzgebote sichern die Begrünung und Grün-Einbindung des Gebietes.

2.50 Städtebauliche Gestaltung

Satteldächer oder abgewalmte Satteldächer mit Dachüberstand werden festgesetzt, um ein dem ländlichen Raum entsprechendes Ensemble zu erreichen.

Die Garagen innerhalb der Baugrenzen sind entweder in das Gebäude mit einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Gebäudes entsprechenden Dach zu versehen, um mit diesem eine gestalterische Einheit zu bilden. Im Hang-Gelände dürfen Garagen innerhalb der Baugrenzen auch in den Hang eingebaut werden, da hierdurch eine Störung der Freiflächen weitgehend vermieden wird.

Die Firsthöhe und die Dachneigung von Doppelhäusern muß einheitlich sein, um eine geschlossene, ruhig wirkende Dachfläche zu erreichen.

2.60 Verkehr

2.61 Äußere Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist in den Verkehrspunkten A und B an die Bundesstraße 317 angebunden. Der mit dem Straßenbauamt Freiburg abgestimmte Entwurf für den Ausbau der Einmündungen in den beiden genannten Verkehrspunkten ist in den Bebauungsplan übernommen.

21.07.1983/15.03.1984

Begründung zum Bebauungsplan der Gemeinde Feldberg
"BÄRENTAL-MITTE"

Für die erforderliche Ausweitung der B 317 im Bereich des Anschlusses wird eine talseitige Anböschung erforderlich. Die entsprechende Fläche ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

2.62 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Ein Ausbau ist nicht erforderlich. Wegen der geringen Belastung der Straßen durch Fahrverkehr kann auf die Ausweisung von getrennten Gehwegen verzichtet werden.

2.70 Versorgung und Entsorgung

Soweit durch die vorgesehene Neubebauung Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden müssen, wird hierfür die Gemeinde die Kosten entweder selbst tragen oder als Eigentümerin der Grundstücke die Verlegung durch Vertrag mit den Erwerberrn regeln.

2.71 Wasserversorgung

- Gemeindliche Wasserversorgung

2.72 Abwasserbeseitigung

- Gemeindliche Kanalisation

2.73 Elektroversorgung

- Anlagen des Kraftwerkes Laufenburg. Die Stromversorgung erfolgt aus der Station Oberbärental.

./..

21.07.1983/15.03.1984

Begründung zum Bebauungsplan der Gemeinde Feldberg
 "BÄRENTAL-MITTE"

2.74 Müllbeseitigung

- Durch den Landkreis zur Kreisdeponie bei Titisee-Neustadt.

3.00 STÄDTEBAULICHE DATEN (überschlägig ermittelt)

3.10	Bruttobaufläche (Summe 3.20 + 3.30 + 3.40 + 3.50 + 3.60)	80.700 m ²
3.20	Nettowohnbaufläche (Wohngebiete WA 1 - 4, Sondergebiete SO 1 - 4)	41.500 m ²
3.30	Verkehrsfläche	12.100 m ²
3.31	Fahrstraßen, Parkflächen A - M	11.750 m ²
3.32	Fußwege	350 m ²
3.40	Öffentliches Grün	200 m ²
3.50	Straßenbegleitendes Grün	4.800 m ²
3.60	Landwirtschaftliche Nutzfläche	22.100 m ²

./..

21.07.1983/15.03.1984

Begründung zum Bebauungsplan der Gemeinde Feldberg
"BÄRENTAL-MITTE"

4.00 AUFSTELLUNG DER ZU ERWARTENDEN KOSTEN

(Grobschätzung)

4.10 Straßenbau

Die Kosten des Ausbaus der Einmündung Schrofenweg (B) und Panoramaweg (A) in die Bundesstraße 317 werden vom Bund übernommen. Für die Gemeinde Feldberg entstehende Kosten werden noch ermittelt.

4.20 Straßenbeleuchtung DM 10.000,--

4.30 Wasserversorgung DM 10.000,--

4.40 Kanalisation DM 70.000,--

4.41 Schmutzwasser DM 30.000,--

4.42 Regenwasser DM 40.000,--

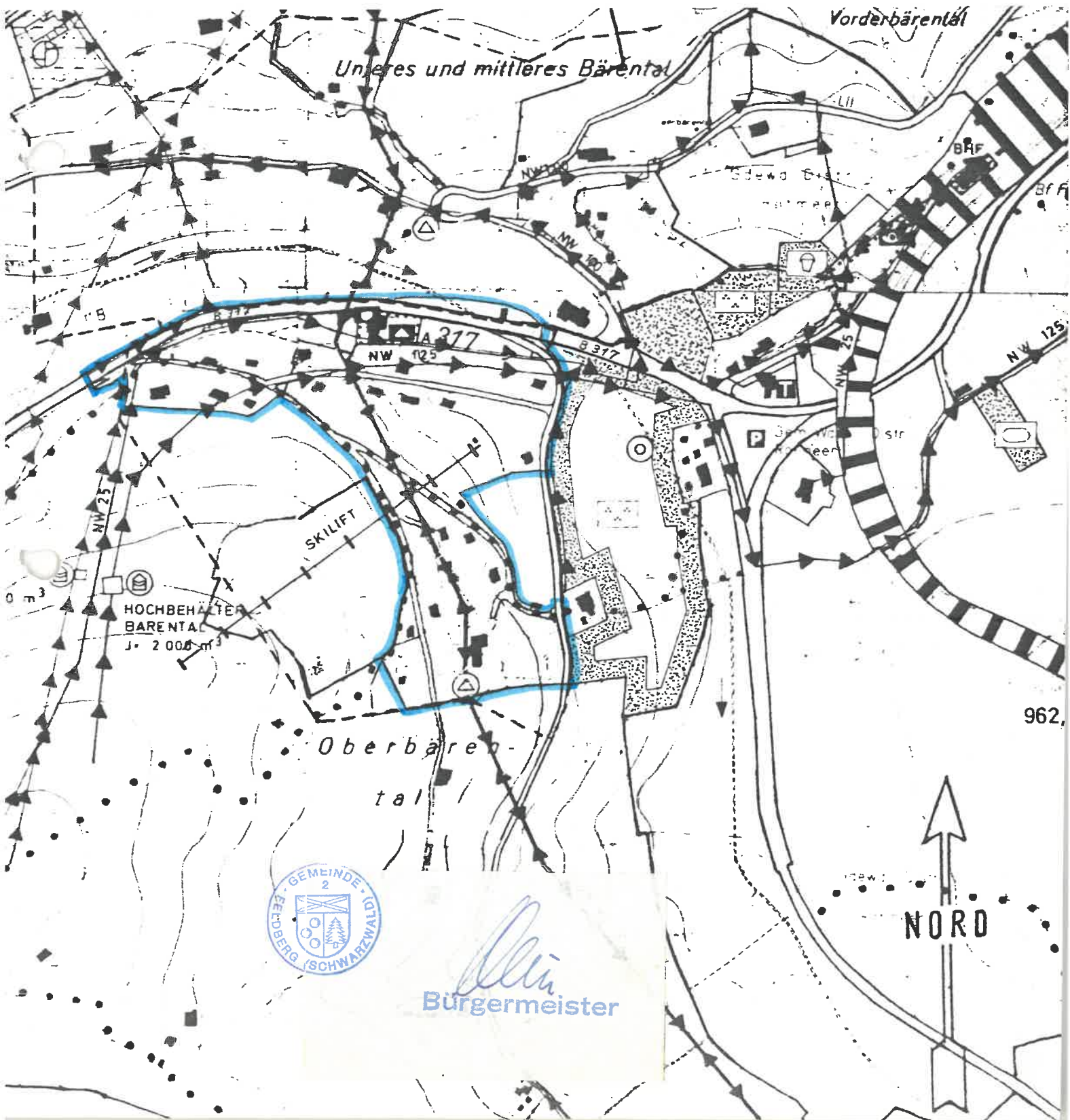
Die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel der Gemeinde und durch Erschließungsbeiträge.

21.07.1983/15.03.1984

Begründung zum Bebauungsplan der Gemeinde Feldberg
"BÄRENTAL-MITTE"

FNPAUSSCHNITT BÄRENTAL

M 1 : 5000



Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan der Gemeinde Feldberg
"BÄRENTAL-MITTE"

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

- 1.00 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 1.10 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BBauG, §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.11 Ausnahmen in allgemeinen Wohngebieten (§ 4 (3) Nr. 1 BauNVO)
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 können ausnahmsweise nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 (3) Nr. 1 BauNVO zugelassen werden.
- 1.12 Ausschluß von Ausnahmen in allgemeinen Wohngebieten (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind die unter § 4 (3) Nr. 2 bis Nr. 6 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.
- 1.13 Sondergebiete nach § 11 BauNVO:
- Beherbergungsbetriebe für einen wechselnden Personenkreis mit Fremdversorgung. Unzulässig ist der Einbau von Kochgelegenheiten in den einzelnen Zimmern und Appartements:
- SO 1: Hotel, Pension, Gastronomie
 Wohnen für Betreiber und Personal
- SO 2: Hotel, Pension, Gastronomie
 Wohnen für Betreiber und Personal
- SO 3: (Ehemaliges Rathaus) Öffentl. Einrichtungen
 Hotel, Pension, Gastronomie,
 Wohnen für Betreiber und Personal

21.07.1983/15.03.1984

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan der Gemeinde Feldberg
"BÄRENTAL-MITTE"

SO 4: Hotel, Pension, Gastronomie
Wohnen für Betreiber und Personal

1.14 Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind nur auf den festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.15 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) können als Ausnahme zugelassen werden.

1.20 Sichtflächen (§ 9 (1) 10 BBauG)

Die Sichtflächen sind freizuhalten von Sichthindernissen jeder Art, die höher als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante hinausragen.

1.30 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 BBauG)

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Stellen für Pflanzgebote sind hochstämmige Bäume (heimische Gehölze wie Birke, Tanne, Esche) zu pflanzen.

1.40 Weitere Vorschriften

Die Errichtung von Neubauten in der Nähe der neuen 20 KV-Leitung ist im Rahmen der VDE-Bestimmungen möglich. Von den Bauvorhaben entlang der 20 KV-Leitung ist der Bauantrag dem Kraftwerk Laufenburg zur Stellungnahme vorzulegen.

21.07.1983/15.03.1984

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan der Gemeinde Feldberg
"BÄRENTAL-MITTE"

- 2.00 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
 (§ 9 (4) BBauG, § 111 LBO)
- 2.11 Im gesamten Planungsgebiet sind reine oder abgewalmte
 Satteldächer mit Dachüberstand festgesetzt.
- 2.12 Die Dachneigung (und die Firsthöhe) von Doppelhäusern muß
 einheitlich sein.
- 2.20 Gestaltung der Garagen (§ 111 (1) LBO)
- 2.21 Die Garagen innerhalb der Baugrenzen sind entweder in das
 Gebäude mit einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des
 Gebäudes entsprechenden Dach zu versehen.
- 2.22 Im Hang-Gelände dürfen Garagen auch in das Gelände eingebaut
 werden. - Auch wenn Garagen in das Hang-Gelände eingebaut
 werden, sind sie nur innerhalb der Baugrenzen, bzw. inner-
 halb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
- 2.23 Die Gemeinschaftsgarage auf dem Grundstück Lgb. Nr. 1/3 muß
 in das Gelände eingebaut werden.
- 2.30 Gebäudehöhe (§ 111 (1) 8 LBO)

./..

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan der Gemeinde Feldberg
"BÄRENTAL-MITTE"

- 2.31 Als maximale Traufhöhe an der jeweiligen Traufseite des Gebäudes wird festgesetzt:
- | | | |
|-----------|---------------------------------------|--|
| 4,00 m : | 1 Vollgeschoss | (+ 1 Dachgeschoss
als Vollgeschoss) |
| 6,75 m : | 2 Vollgeschosse | (+ 1 Dachgeschoss
als Vollgeschoss) |
| 9,50 m : | 3 Vollgeschosse | (+ 1 Dachgeschoss
als Vollgeschoss) |
| 12,75 m : | 4 Vollgeschosse | |
| 6,75 m : | 1 Sockelgeschoss
+ 1 Vollgeschoss | (+ 1 Dachgeschoss
als Vollgeschoss) |
| 9,50 m : | 1 Sockelgeschoss
+ 2 Vollgeschosse | (+ 1 Dachgeschoss
als Vollgeschoss) |
- 2.32 Die zulässige maximale Traufhöhe ergibt sich aus der Summe der dazu anrechenbaren Vollgeschosse (Sockelgeschoss + Normalgeschoss ohne Dachgeschoss).
- 2.33 Die Traufhöhe wird gemessen vom tiefsten Punkt der natürlichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk - Unterkante Dachhaut.
- 2.34 Die Firsthöhe (und die Dachneigung) von Doppelhäusern muß einheitlich sein.

21.07.1983/15.03.1984

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan der Gemeinde Feldberg
"BÄRENTAL-MITTE"

2.40 Erforderliche Genehmigungen (§ 111 (2) 1 LBO)

Für nach § 89 LBO genehmigungsfreie bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Automaten ist eine Genehmigung erforderlich.

3.00 HINWEISE

3.10 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bärental-Mitte" werden aufgrund saisonalen Skibetriebes folgende Fahrwege und Straßen nicht vom Schnee geräumt:

- Im Dobel zwischen "E" und "N"
- Zweiseenblickweg.



Albi
Bürgermeister