

S A T Z U N G

der Gemeinde Feldberg über

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ im Ortsteil Falkau und**
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ im Ortsteil Falkau**

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg hat am 01.10.2002

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet" im Ortsteile Falkau und
- b) die Aufstellung örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ im Ortsteil Falkau

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745);
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1985 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760);

§ 1

Gegenstand der 1. Änderung

- a) Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ im Ortsteil Falkau der Gemeinde Feldberg vom 10.08.1970 (Datum der Rechtskraft). Durch die Änderung (Deckblatt vom 01.10.2002) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans um Teile der Grundstücke Flst.-Nrn. 176/3 und 176/2 erweitert. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Deckblattbereich der 1. Bebauungsplanänderung ergänzt.
- b) Gleichzeitig mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden für den Änderungsbereich örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschriften ergibt sich aus der Abgrenzung des Änderungsbereichs (Deckblatt vom 01.10.2002)

§ 2

Inhalt der 1. Änderung

- a) Nach Maßgabe der Begründung vom 01.10.2002 wird der Bebauungsplan
 - zeichnerisch durch ein Deckblatt vom 01.10.2002 erweitert
 - textlich für den Deckblattbereich ergänzt

- b) Gleichzeitig werden nach Maßgabe der Begründung vom 01.10.2002 für den Deckblattbereich örtliche Bauvorschriften erlassen.

§ 3

Bestandteile

- a) Die Bebauungsplanänderung besteht aus:
- | | |
|---|----------------|
| (1) Bebauungsvorschriften Teil 1 Planungsrechtliche Festsetzungen | vom 01.10.2002 |
| (2) Bebauungsvorschriften Teil 3 Hinweise | vom 01.10.2002 |
| (3) zeichnerischer Teil (Deckblatt) M 1:1000 | vom 01.10.2002 |
- b) die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
- | | |
|---|----------------|
| (1) Bebauungsvorschriften Teil 2 örtliche Bauvorschriften | vom 01.10.2002 |
| (2) gemeinsamer zeichnerischer Teil (Deckblatt) M 1:1000 | vom 01.10.2002 |
- Beigefügt ist die gemeinsame Begründung vom 01.10.2002

§ 4

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der geänderte Bebauungsplan "Gewerbegebiet" im Ortsteil Falkau der Gemeinde Feldberg besteht nunmehr aus:

1. dem Bebauungsplan vom 10.08.1970
2. der 1. Bebauungsplanänderung vom 01.10.2002, (Bekanntmachung am)

§ 5

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ im Ortsteil Falkau der Gemeinde Feldberg sowie die örtliche Bauvorschriften für den Änderungsbereich treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Feldberg, den 2.10.2002 isgefertigt



Der Bürgermeister

Feldberg, den 5.12.2002



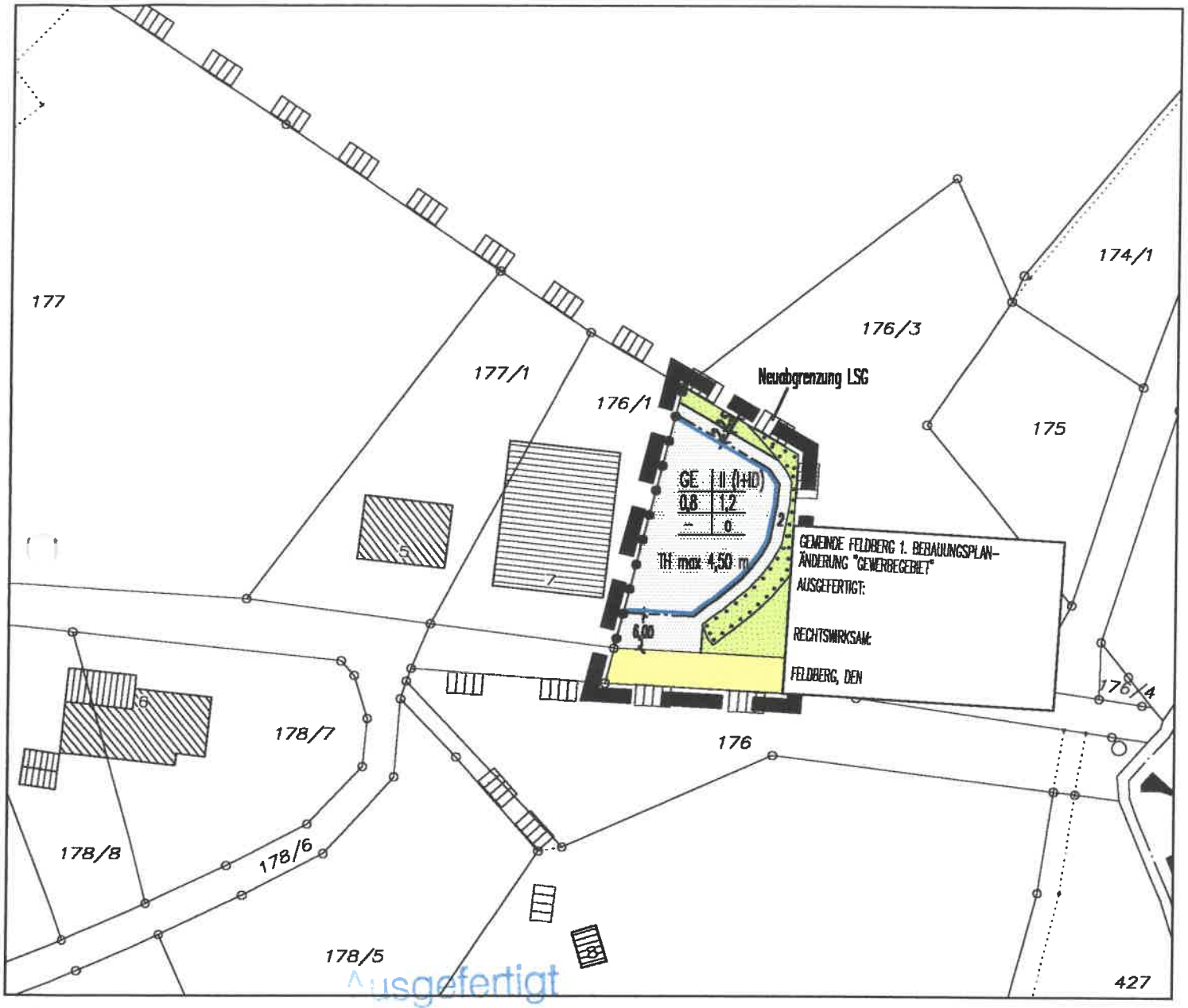
Bürgermeisteramt

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 50

vom 11.12.2002



Bürgermeisteramt

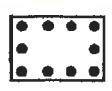


Ausgefertigt

LEGENDE



PRIVATE GRÜNFLÄCHE



PFLANZERHALTUNG

TH max.

MAXIMAL ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE

Bekanntmachung durch Amtsblatt Nr 50

Vom 11.12.2002
Bürgermeisteramt



Handwritten signature

5.12.2002

Feldberg, den
Bürgermeisteramt



Handwritten signature



GEMEINDE FELDBERG

Deckblatt zur 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet" im Ortsteil Falkau

M. 1 : 1000

01.10.2002

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten ■ Freie Stadtplaner

Schwabenring 12 · D-77098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körber
Barton
Fahle ■

Handwritten signature

Alle planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ gelten unverändert. Die folgenden Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 1. Bebauungsplanänderung. Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376);
- Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Im Gewerbegebiet wird als maximale Traufhöhe gemessen zwischen Straßenoberkante der Erschließungsstraße (an der dem Baufenster nächstgelegenen Stelle) und dem Schnittpunkt Außenkante Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut 4,50 m festgesetzt:

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

Wegflächen, Stellplätze, Zufahrten und ähnliche Anlagen sind mit einer wasser-durchlässigen 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.

1.3 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf allen Baugrundstücken ist pro 250 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiges Laubgehölz (z.B. Linde, Kastanie, Apfel, Birne, Zwetschge oder Kirsche) zu pflanzen. Es sind nur einheimische, standorttypische Arten zulässig.

1.4 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung mit einem flächenhaften Pflanzerverhaltensgebot festgesetzte Hecke ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Die innerhalb der privaten Grünfläche befindlichen Bäume sind bereits während der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun) zu schützen.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 1. Bebauungsplanänderung. Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2001 (GBl. S. 760).

2.1 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.1.1 Die baulichen Anlagen sind im Bereich der Erschließungsstraße einzufriedigen. Als Einfriedigung sind nur lebende Hecken oder Holzzäune (Lattenzäune) mit oder Ohne Heckenhinterpflanzung gestattet.
- 2.1.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

2.2 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Die Dächer der Wohn, Verwaltungs- und der zugehörigen Nebengebäude im Gewerbegebiet sind als Satteldach mit mindestens 60 cm Dachüberstand nach allen Seiten herzustellen. Dachpappe und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt, wie im zeichnerischen Teil festgesetzt:
- 15° - 30° für gewerbliche Baukörper und Hallen
35° - 45° für Wohn- und Bürogebäude
- 2.2.2 Dachaufbauten sind nur bei Wohn- und Bürogebäuden und insgesamt nur bis zur Hälfte der Länge der zugehörigen Traufe zulässig.

3 HINWEISE

3.1 Biotop- und Landschaftsschutz

Innerhalb der im Plan als private Grünfläche festgesetzten Fläche befinden sich nach § 24 a Landesnaturschutzgesetz unter Schutz gestellte Biotop. Auf die Schutzbestimmungen des § 24 a (2) Naturschutzgesetz wird daher ausdrücklich hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet zur Zeit noch im Landschaftsschutzgebiet befindet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanerweiterung erst in Kraft gesetzt werden kann, wenn durch Entscheidung der Unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung in Aussicht gestellt, oder die Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen worden ist. Ein entsprechender Befreiungsantrag von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist spätestens im Bauantragsverfahren vorzulegen, sofern bis zum Baubeginn die Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes noch nicht erfolgt sein sollte.

3.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

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. Für gewerbliche Nutzungen können sich je nach Betriebsart Einschränkungen ergeben. Bauliche Anlagen sind so auszubilden, dass keine Verunreinigung oder sonstige nachteilige Veränderung des Grundwassers zu befürchten ist. Die untere Wasserschutzbehörde kann im Rahmen der Baugenehmigung Auflagen erteilen.

3.3 Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser

Auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser i.d.F. vom 01.01.1999 wird hingewiesen.

3.4 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen:

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. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

**Zusätzliche planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche
Bauvorschriften im Deckblattbereich**

Seite 4 von 4

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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
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.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
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.
4. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Ausgefertigt

Feldberg, den 2.10.2002



[Handwritten signature]



Feldberg, den 5.12.2002
Bürgermeisteramt

[Handwritten signature]

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Körber
Barton
Fahle ■

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 50

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg
Tel. 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Der Bürgermeister

Der Planverfasser

Vom 11.12.2002

Bürgermeisteramt



[Handwritten signature]

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

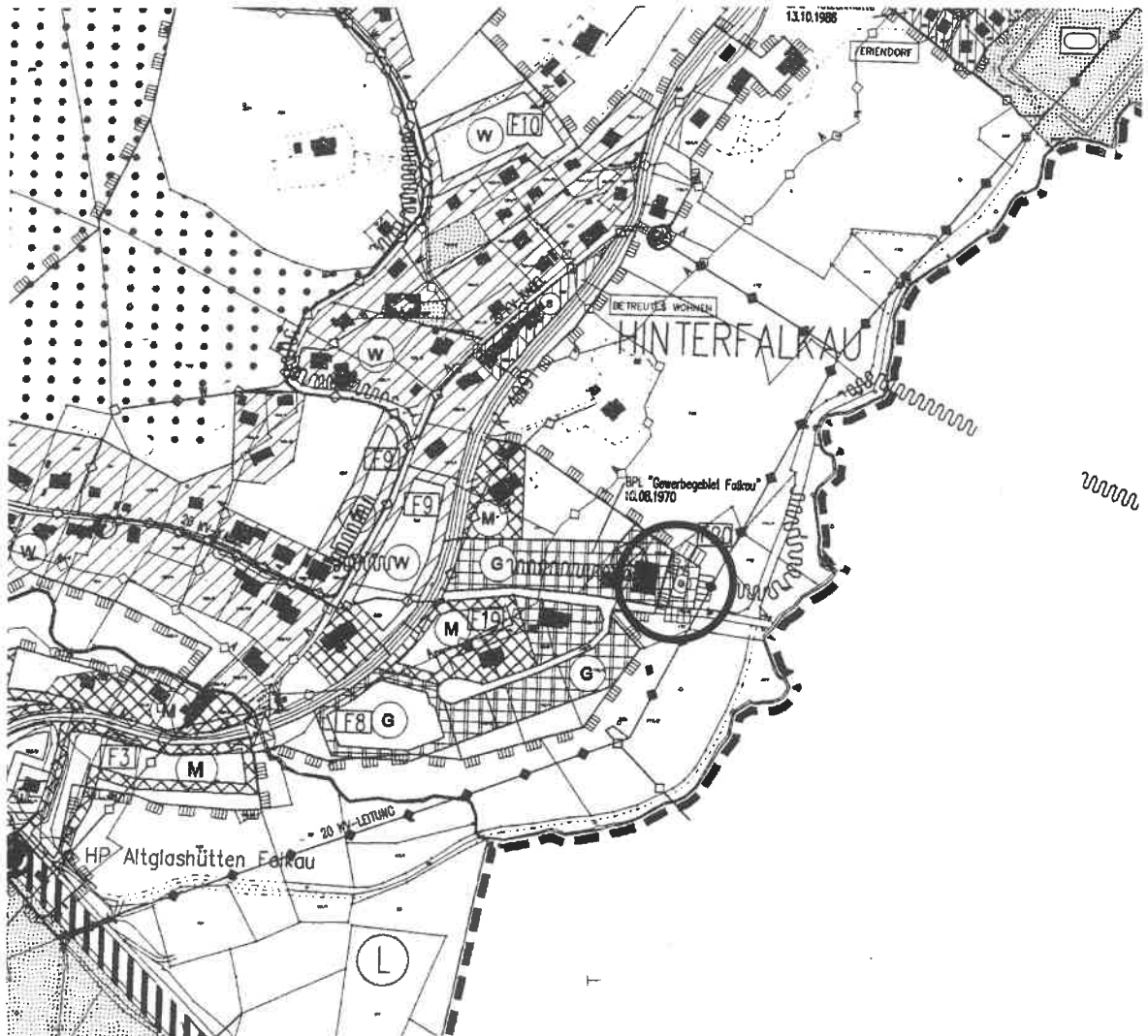
Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gewerbegebiet Falkau, das im Haslachtal, von Altglashütten kommen rechter Hand der Kreisstraße 4991 liegt. Die dort auf dem Grundstück Flst.-Nr. 176/1 vorhandene KFZ-Werkstatt wurde von einem neuen Betreiber übernommen. Anlässlich eines Ortstermins wurde festgestellt, dass sich Teile des jetzigen Betriebes, nämlich die KFZ-Abstellflächen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 176/3 außerhalb des Gewerbegebietes und somit im Landschaftsschutzgebiet befinden. Das bislang zur KFZ-Halle gehörende Wohnhaus mit Laden- und Ausstellungsräumen wurde nicht mitübergeben. Der neue Betreiber des KFZ-Betriebes beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienhauses im direkten Bereich des Werkstattgebäudes. Parallel zur laufenden Bauvoranfrage soll daher eine Änderung des Bebauungsplans eingeleitet werden. Mit der Einbeziehung eines Teilstücks des Grundstücks Flst.-Nr. 176/3 und eines Teilstücks des Wegegrundstücks Flst.-Nr. 176/2 soll die tatsächliche Nutzung als Gewerbegebietsfläche festgeschrieben und gleichzeitig eine Baumöglichkeit für eine Betreiberwohnung (Einfamilienhaus) ermöglicht werden.

Die Gemeinde Feldberg steht der Ansiedlung neuer und der Erhaltung vorhandener Betriebe grundsätzlich positiv gegenüber. Da sich, wie die zur Zeit laufende Fortschreibung des Flächennutzungsplans zeigt, innerhalb der Gemarkungsfläche kaum geeignete gewerbliche Bauflächen finden lassen, erscheint es auch aus ortsplanerischer Sicht sinnvoller, das bestehende Gewerbegebiet zu erweitern, statt neue Gewerbegebiete an anderer Stelle auszuweisen. Darüber hinaus handelt es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebes, weshalb das Vorhaben an diesen Standort gebunden ist. Gerade aufgrund der eher touristisch geprägten Wirtschaft in der Gemeinde Feldberg sollten alle Anstrengungen unternommen werden, einheimische Gewerbe- und Handwerksbetriebe anderer Wirtschaftszweige zu erhalten und zu stärken. Aus den vorgenannten Gründen unterstützt die Gemeinde Feldberg das oben genannten Vorhaben. Der Bebauungsplan soll dahingehend geändert werden, dass das Vorhaben planungsrechtlich zugelassen werden kann.

2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

In die zur Zeit laufende Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee wurde die betreffende Fläche als gewerbliche Baufläche „Fesersteg III“, Steckbrief F 20 aufgenommen. Der Flächennutzungsplanentwurf befindet sich zur Zeit in der Offenlage. Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist daher anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Flächennutzungsplanausschnitt M 1:5.000



3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Erweiterung des Gewerbegebietes

Einziger Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Ausweitung des Geltungsbereichs auf den südwestlichen Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 176/3 und einen Teil des Wegegrundstücks Flst.-Nr. 176/2. Der bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich soll in einer Größe von 728 m² als Gewerbegebiet, in einer Größe von 239 m² als private Grünfläche und 173 m² als Verkehrsfläche festgesetzt werden.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl GRZ von 0,8, die Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 sowie die offene Bauweise werden unverändert vom ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Auch alle sonstigen textlichen Festsetzungen werden vom bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ im Ortsteil Falkau vollständig übernommen. Auf Anregung

des Landschaftsplaners wird die Traufhöhe auf maximal 4,50 m beschränkt (siehe Ziffer 5.3 dieser Begründung). Die Festsetzungen werden für den Erweiterungsbereich lediglich in einigen Punkten, hauptsächlich hinsichtlich grünordnerischer Belange ergänzt.

Als Art der baulichen Nutzung wurde in den Bebauungsvorschriften von 1970 ein Gewerbegebiet gemäß § 8 der BauNVO (1977) festgesetzt. Da für den Erweiterungsbereich die BauNVO 1990 zur Anwendung kommt, sind die sich daraus ergebenden Änderungen zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

§ 8 (1) BauNVO 1990 blieb gegenüber der BauNVO 1977 unverändert.

Die geringfügige Änderung des Wortlauts in § 8 (2) Nr. 1 BauNVO 1990 hat in Praxis keine Bedeutung, da der zulässige Störgrad des Gebietes durch die Gebietscharakteristik in Absatz 1 hinreichend genau definiert ist. Neu hinzugekommen ist in der BauNVO 1990 die allgemeine Zulässigkeit der Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke). Dies ist für die vorliegende Gewerbegebietserweiterung unerheblich, da der Platzbedarf für solche Anlagen ohnehin nicht vorhanden ist. Die Notwendigkeit das Erweiterungsgebiet diesbezüglich anzupassen wird nicht gesehen.

Auch Änderungen in § 8 (3) BauNVO 1990 sind im vorliegenden Fall unerheblich, da die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans von 1970 bestimmen, das von den in § 8 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nur ‚Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter‘ Bestandteil des Bebauungsplans werden. Diese Vorschrift mit der nach der heute gültigen BauNVO Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, ist auch weiterhin planerisches Ziel der Gemeinde. Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und den Ausnahmen können daher auch im Hinblick auf die BauNVO 1990 unverändert übernommen werden.

4 VERFAHREN

Verfahrensschritte

- | | |
|---------------------------|---|
| 25.09.2001 | <i>Gemeinderat:</i> Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ im Ortsteil Falkau und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für das Änderungsgebiet. |
| 26.06.2002-
09.07.2002 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange. |
| 23.07.2002 | <i>Gemeinderat:</i> Behandlung der zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange. Billigung des geänderten Entwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 08.08.2002-
09.09.2002 | Durchführung der Offenlage. |
| 01.10.2002 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ im Ortsteil Falkau und die örtlichen Bauvorschriften für das Änderungsgebiet als Satzung. |

5 GRÜNORDNUNG

5.1 Allgemeines

Nach der Neufassung des § 8a BNatSchG durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar. Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind. Der Naturschutzbeauftragte des Landkreises wurde vorab zu dem Vorhaben angehört und hat bereits grundsätzlich zugestimmt.

5.2 Aussagen des Landschaftsplans

Die Fläche wurde bereits im Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung landschaftsplanerisch beurteilt. Als mögliche Risiken wurden genannt:

- die bauliche Ausweitung der Siedlungsentwicklung in die unterste Tallage,
- eventuell vorhandenes Bodenschadstoff-Potenzial bei gleichzeitiger Randlage im Randbereich eines Wasserschutzgebietes
- eine eventuelle Beeinträchtigung vorhandener Gehölzbestände durch Baumaßnahmen
- die Lage der Fläche im Landschaftsschutzgebiet

Wie bereits erwähnt handelt es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebes, wenn auch in Form eines Wohnhauses, und um die Legitimierung einer bereits ausgeübten Nutzung. Insofern ist das Vorhaben an diesen Standort gebunden und die bauliche Ausweitung der Siedlungsentwicklung nicht zu vermeiden. Die einzubeziehende Fläche ist allerdings von drei Seiten durch Dichten Gehölzbestand umgeben, der das Vorhaben abschirmt, so dass sich keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ergibt.

Bei der in die Liste altlastenverdächtiger Flächen aufgenommenen Fläche handelt es sich nicht um das Grundstück Flst.-Nr. 176/3 sondern um das benachbarte Grundstück Flst.-Nr. 176/1. Der Betrieb wurde lediglich aufgrund der ausgeübten Nutzung als Kfz-Betrieb „Autohaus Faller“ in die Liste der altlastenverdächtigen Flächen aufgenommen und als „Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Insofern ist im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zu klären, ob es Anhaltspunkte gibt, dass sich der Altlastenverdacht auch auf die Erweiterungsfläche bezieht. Sollte sich ein Gefährdungspotenzial ergeben so ist gegebenenfalls eine Boden-Sanierung durchführen.

Die vorhandenen Gehölzbestände, die z.T. als sog. § 24 a Biotope unter Schutz stehen, werden in Form einer festgesetzten privaten Grünfläche und in Form eines flächenhaften Pflanzenerhaltungsgebotes geschützt. Zusätzlich wurde in die Bauvorschriften aufgenommen, dass die innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche befindlichen Gehölzbestände auch während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun) zu schützen sind. Auf die Schutzbestimmungen des § 24 a (2) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg wird ausdrücklich hingewiesen.

Hinsichtlich der Lage im Landschaftsschutzgebiet beantragt die Gemeinde Feldberg parallel zur Flächennutzungsplan-Fortschreibung die Herausnahme dieser Fläche aus

dem Landschaftsschutzgebiet. Da sich das Plangebiet derzeit noch im Landschaftsschutzgebiet befindet, kann die Bebauungsplanerweiterung erst in Kraft gesetzt werden, wenn durch Entscheidung der Unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung in Aussicht gestellt, oder die Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen worden ist. Ein entsprechender Befreiungsantrag von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist spätestens im Bauantragsverfahren vorzulegen, sofern bis zum Baubeginn die Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes noch nicht erfolgt sein sollte.

5.3 Weitere Ausgleichs- bzw. Minderungsmaßnahmen

Da es sich im Gesamtzusammenhang mit dem Bebauungsplan um eine nur geringfügige Erweiterung handelt ist hier nur von einem geringen Eingriff auszugehen. Dieser soll im Änderungsbereich durch folgende Maßnahmen ausgeglichen oder gemindert werden.

Vorschriften zur Begrünung des Gebiets mit hochstämmigen Laubgehölzen

Als Ausgleich, zur weiteren Durchgrünung des Baugrundstücks und zur Erhöhung des Laubbaumanteils wurde für den Deckblattbereich festgesetzt, dass auf allen Baugrundstücken pro 250 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiges Laubgehölz (z.B. Linde, Kastanie, Apfel, Birne, Zwetschge oder Kirsche) zu pflanzen ist. Dabei dürfen nur einheimische, standorttypische Arten verwendet werden.

Beschränkung der Bebauung auf 1½ Geschosse

Wie bereits dargestellt, ergibt sich durch die Bebauung des auf drei Seiten durch Gehölzbestand abgeschirmten Grundstücks keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Der Landschaftsplaner hatte zusätzlich vorgeschlagen die Bebauung auf 1½ Geschosse zu beschränken. Aus diesem Grund wurde die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das obere Geschoss nur als Dachgeschoss zulässig ist II (I+ID). Zur Gewährleistung dieses Ziels wurde die maximale Traufhöhe der Gebäude im Deckblattbereich auf 4,50 m beschränkt festgelegt, dass die Traufhöhe zwischen Straßenoberkante der Erschließungsstraße (an der dem Baufenster nächstgelegenen Stelle) und dem Schnittpunkt Außenkante Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut zu messen ist.

Die Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden Hecke, die im Plangebiet festgesetzten Baumpflanzungen und die Höhenbeschränkung der Gebäude sorgen insgesamt für eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, so daß das Bauvorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild erwarten lässt.

Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung bei Wegflächen, Stellplätzen und Zufahrten

Die privaten Verkehrsflächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege etc.) dürfen nur aus wasserdurchlässigem Material, (z.B. Pflasterbelag mit Fugen, Kies und Schotterrasen) hergestellt werden. Dadurch soll zur Entlastung der Kanalisation und zur Anreicherung des Grundwassers beigetragen werden.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Da zur Zeit rechtliche Unsicherheiten bezüglich der Gültigkeit und des Zustandekommens örtlicher Bauvorschriften bestehen regt das Amt für Bauleitplanung beim Land-

kreis Breisgau-Hochschwarzwald an, für den Deckblattbereich eigene örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Aus diesem Grund wurden gemäß § 74 LBO örtliche Bauvorschriften für den Änderungsbereich aufgestellt, die zum einen die Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich der Einfriedigungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernehmen und darüber hinaus durch Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer ergänzt werden. Durch die Gestaltungsvorschriften soll sichergestellt werden, dass auch im Gewerbegebiet orts- und landschaftstypische Bauformen und Materialien verwendet werden und sich die Bauvorhaben in die Umgebung einfügen und somit ein Mindestmaß an Übereinstimmung des Orts- und Straßenbildes erreicht wird.

7 HINWEISE

7.1 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Da das Erweiterungsgebiet innerhalb der Zone III B des geplanten Schutzgebietes für die Tiefbrunnen I und II im Haslachtal liegt, wurde ein entsprechender Hinweis in die Bauvorschriften aufgenommen. Beschränkungen der Nutzungen für Wohnbauungen ergeben sich in Zone III B praktisch nicht. Für gewerbliche Nutzungen können sich je nach Betriebsart Nutzungseinschränkungen ergeben. Bauliche Anlagen sind daher so auszubilden, daß keine Verunreinigung oder sonstige nachteilige Veränderung des Grundwassers zu befürchten ist. Die untere Wasserschutzbehörde kann zur Gewährleistung der Umsetzung aller erforderlichen baulichen und technischen Boden-/Grundwasser-Schutzmaßnahmen bei Realisierung des Bauvorhabens entsprechend Stand der Technik, Auflagen erteilen.

7.2 Bodenschutz

Die beigefügten allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzes sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktionen zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist § 1a BauGB sowie die einschlägigen Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG). Danach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

	Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet“ vom 01.10.2002
Plangebietsgröße	1.138 m ²
Gewerbegebiet	728 m ²
Private Grünfläche	239 m ²
Verkehrsfläche	173 m ²

Ausgefertigt



Feldberg, den **2.10.2002**

Handwritten signature
 Der Bürgermeister
 Nr. 50 vom 11. 12. 2002



5.11.2002

Handwritten signature
 Der Planverfasser
 Körber
 Barton
 Fahle

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
 Freie Architekten ■ Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 | D-79098 Freiburg
 Tel 07 61/3 68 75-0 / Fax 07 61/3 68 75-17
 info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de