

SATZUNG

der Gemeinde Feldberg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB über

- a) die 3. Änderung des Bebauungsplans "Feldberg-Ost"
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplans „Feldberg-Ost“

Der Gemeinderat hat am 20.11.2007

- a) die 3. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Feldberg-Ost"
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplans "Feldberg-Ost"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20)

§ 1

Gegenstand der Änderung

- a) Gegenstand der 3. Änderung ist der Bebauungsplan "Feldberg-Ost" mit Satzungsbeschluss vom 18.02.1976 in der Fassung der 2. Änderung mit Satzungsbeschluss vom 10.01.1995.
- b) Gegenstand ist ferner der Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplans "Feldberg-Ost".

§ 2

Inhalt der Änderung

- a) Nach Maßgabe der Begründung vom 20.11.2007
 - wird in der Planzeichen-Erläuterung des zeichnerischen Teils bei der Erläuterung der offenen Bauweise der Zusatz
„nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 S. BauNVO“ ersatzlos gestrichen.
 - werden die bisherigen Festsetzungen § 3 (Beschränkung der Wohnungszahl); § 4 Absatz 2) (Stellplatzerhöhung) und die bisherigen Gestaltungsvorschriften § 9 Ab-

sätze 1) und 5), sowie §§ 10 - 15 außer Kraft gesetzt. Alle anderen textlichen Festsetzungen gelten unverändert.

- b) Gleichzeitig werden nach Maßgabe der Begründung vom 20.11.2007 für den Bebauungsplan „Feldberg-Ost“ örtliche Bauvorschriften erlassen.

§ 3

Bestandteile der Änderung

- a) Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- (1) der geänderten Legende vom 20.11.2007
(2) den gem. § 2 a) dieser Satzung geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen vom 20.11.2007

- b) Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- (1) den örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan vom 20.11.2007

Beigefügt sind die gemeinsame Begründung und zur Information die Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften vom 20.11.2007

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Feldberg-Ost“ der Gemeinde Feldberg sowie die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Feldberg-Ost“ treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten die bisherigen Festsetzungen § 3 (Beschränkung der Wohnungszahl); § 4 Absatz 2) (Stellplatzerhöhung) und die bisherigen Gestaltungsvorschriften § 9 Absätze 1) und 5), sowie §§ 10 - 15 der Bauvorschriften vom 18.02.1976 außer Kraft gesetzt.

Feldberg, den 20.11.2007

Ausgefertigt

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 49



Der Bürgermeister

Feldberg, den 21.11.2007
Bürgermeisteramt

Vom 5.12.2007

Bürgermeisteramt

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

1 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

Die § 4 Absatz 2, § 9 Absätze 1) und 5) sowie die §§ 10 bis 15 der Bauvorschriften des Bauungsplans „Feldberg-Ost“ vom 18.02.1976, die nach heutiger Auffassung als örtliche Bauvorschriften anzusehen sind, werden außer Kraft gesetzt.

- 1.1 Gestaltung der Gebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
 - 1.1.1 Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.
 - 1.1.2 Das Erscheinungsbild der jeweiligen Bebauung muss landschafts- und grundstücksgerecht sein.
- 1.2 Gestaltung der Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
 - 1.2.1 Die Dachneigung beträgt 22° - 38°
 - 1.2.2 Ein asymmetrisches Satteldach ist zulässig, wenn die Firsthöhe eines 45° Satteldachs nicht überschritten wird.
 - 1.2.3 Dachgaupen sind nur bei Gebäuden mit Steildach zulässig (vorhandene Gebäude). Die geschlossene Wirkung der Dachflächen darf nicht beeinträchtigt werden. Die Gesamtlänge der Dachgaupen darf in der Regel nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Seitenlänge des Gebäudes betragen.
 - 1.2.4 Well-Asbestzement, Wellblech u. ä. sind als Dachdeckungsmaterialien nicht zugelassen.
 - 1.2.5 Der Dachvorsprung muss mindestens 0,60 m betragen.
- 1.3 Gestaltung der Fassade (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
 - 1.3.1 Teile der Außenwände sind durch Naturholz bzw. Schiefer zu verschalen bzw. daraus herzustellen.
 - 1.3.2 Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen.
 - 1.3.3 Sogenannte untergeordnete Bauteile und Anbauten müssen sich gestalterisch ins Gesamtbild einfügen.
- 1.4 Farbliche Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
 - 1.4.1 Das Dachdeckungsmaterial muss nichtglänzend und dunkel sein.
 - 1.4.2 Holzteile sind mit Holzschutzmitteln dunkler Farbe zu behandeln
 - 1.4.3 Sockel der Gebäude dürfen nicht farblich abgesetzt werden. Die Verwendung von Naturstein ist gestattet.

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

1.5.1 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.

1.5.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 1,00 m nicht überschreiten.


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

1.6 Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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

1.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden. Bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück sind zwei Stellplätze erforderlich, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann.

Feldberg, den 20.11.2007

Der Bürgermeister

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

Ausgefertigt

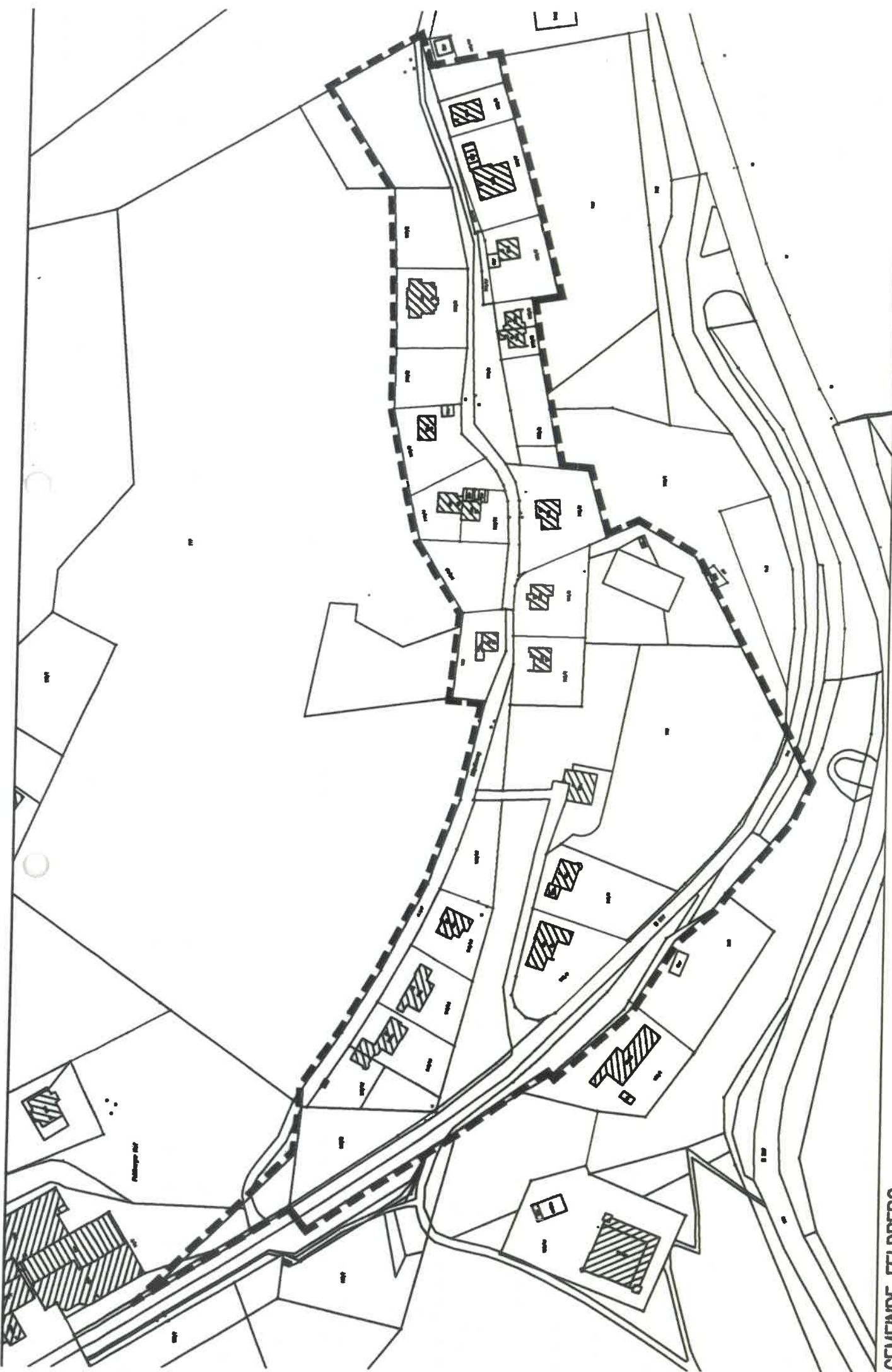
Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 49

Feldberg, den 21.11.2007
Bürgermeisteramt



Vom 5.12.2007
Bürgermeisteramt





fahlestadplaner

Schwabentoring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17



M. 1 : 2500

20.11.2007

**GEMEINDE FELDBERG
GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "FELDBERG-OST"**

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Der bestehende Bebauungsplan „Feldberg-Ost“ wurde am 18.02.1976 von der Gemeinde Feldberg als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan entsprach aber aufgrund der sich rasch ändernden Rahmenbedingungen im Wohn-, Tourismus- und Freizeitbereich bald nicht mehr den aktuellen Anforderungen, so dass die städtebauliche Entwicklung eine Überarbeitung des Planes erforderte. Daher wurde der Bebauungsplan wie folgt geändert:

- Änderung mit Satzungsbeschluss vom 22.02.1983. Deckblattänderungen im Bereich der Grundstücke Flst.-Nm. 117/7 und 117/9 (Festsetzung bisheriger landwirtschaftlicher Fläche zu allgemeinem Wohngebiet)
- Änderung mit Satzungsbeschluss vom 10.01.1995. Deckblattänderung im Bereich der Grundstücke Flst.-Nm. 117/16 und 117/18 (Festsetzung eines Sondergebietes für fremdenverkehrliche Nutzung auf bisheriger WA- und landwirtschaftlicher Fläche)
- Satzung der Gemeinde Feldberg zur Änderung der Beschränkung über die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude mit Rechtskraft vom 16.02.1993. Erhöhung der maximal zulässigen Wohnungszahl je Wohngebäude von bisher 2 auf 3 Wohnungen.

Der Bebauungsplan setzt, gemessen an heutigen Maßstäben im Bezug auf die Grundstücksgrößen relativ kleine Einzelbaufenster auf sehr großen Grundstücken (zwischen 1000 und 2000 m²) und darüber hinaus die offene Bauweise fest, die in der Planzeichen-Erläuterung auf „nur Einzelhäuser“ eingeschränkt wird. In Anbetracht veränderter ökonomischer Situationen und des vom Baugesetzbuch geforderten sparsameren Umgangs mit Grund und Boden werden immer wieder Wünsche an die Gemeinde herangetragen auch andere als die bisher festgesetzte Bauweise zuzulassen, da die überbaubaren Flächen mit Größen von in der Regel 15 m x 20 m durchaus auch eine Doppel- bzw. Reihenhausbebauung erlauben.

Die Gemeinde hält zwar aufgrund der besonderen landschaftlichen Lage des Baugebiets an der Grundkonzeption der Einzelbaufenster auf großen Grundstücken und der damit verbundenen aufgelockerten Bebauung fest, befürwortet aber gleichzeitig die Planänderung, da die offene Bauweise mehr Möglichkeiten der Bebauung zulässt und derart große Einzelhausgrundstücke heute kaum mehr am Immobilienmarkt nachgefragt werden. Die Änderung trägt damit auch zur Planverwirklichung bei.

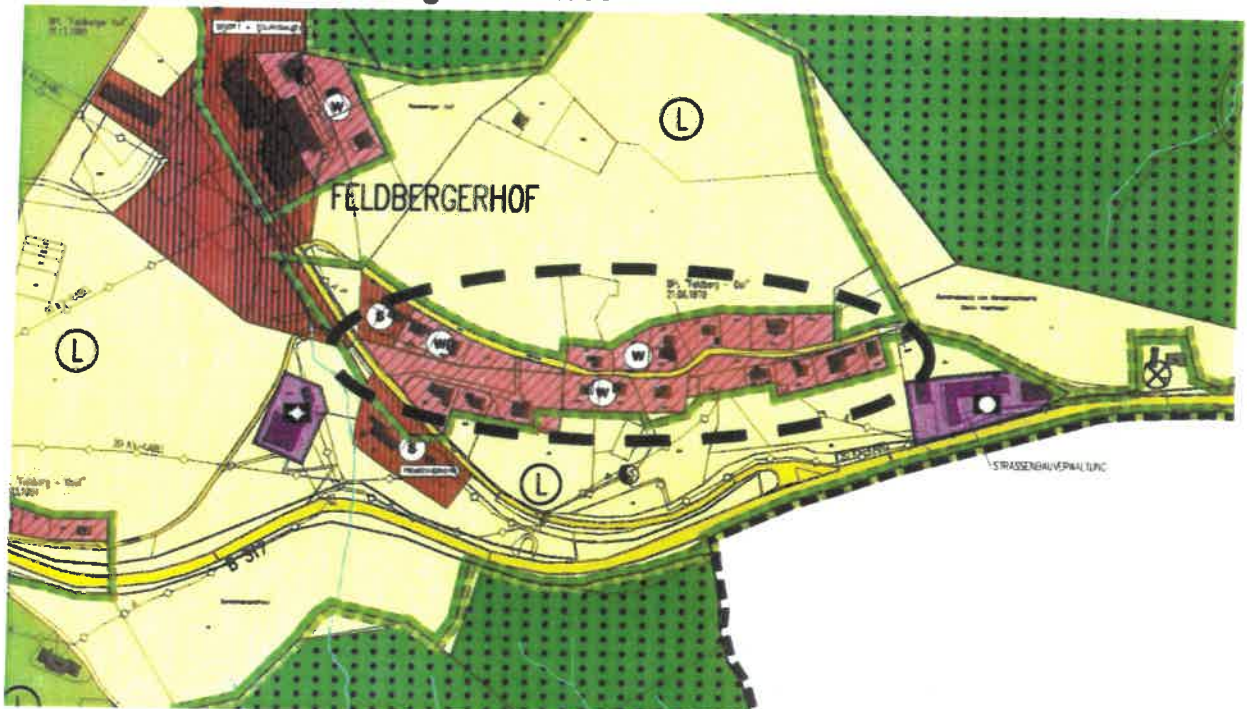
Da es sich aufgrund der Lage zum Feldberg auch um ein touristisch genutztes Gebiet handelt und vielfach der Wunsch besteht kleinere Ferienwohnungen zu errichten, hat sich die Beschränkung der maximalen Wohnungszahl immer wieder als Hemmnis herausgestellt. Die Gemeinde beabsichtigt daher die Wohnungszahlbeschränkung für den Bebauungsplan ganz aufzuheben.

In Folge der Zulassung etwas kompakterer Bauweisen wie. z.B. auch Doppel- und Reihenhäusern und der beabsichtigten größeren Wohnungszahl je Gebäude soll konsequenterweise auch die bislang festgesetzte Stellplatzzahl verringert werden.

2 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Bebauungsplangebiet Feldberg-Ost liegt im Bereich Feldberg-Ort nördlich der Bundesstraße 317 und östlich des Feldberger-Hofes. Ein Ausschnitt aus dem im Juli 2006 genehmigten Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee soll die Lage verdeutlichen.

Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee



3 VERFAHREN

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem sog. Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein überwiegend bereits bebautes Gebiet. Die Ermöglichung dichter Bauformen, nämlich statt bisher nur Einzelhäusern nun auch Doppel- und Reihenhäusern im Zusammenhang mit dem Wegfall der Beschränkung der Wohnungszahl, dient dem Ziel der Nachverdichtung, da somit auf gleicher Fläche nun mehr Wohneinheiten untergebracht werden können.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20 000 m² ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Es wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vor. Da diese Voraussetzungen gegeben sind, wird auf das frühzeitige Teilnahmeverfahren verzichtet.


und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

- 24.10.2006 Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Feldberg-Ost“.
- 22.05.2007 Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Ferner beschließt der Gemeinderat die Durchführung der Offenlage und die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
- 30.08. –
01.10.2007 Verfahren gem. § 3 (2) BauGB: Durchführung der Offenlage.
- 21.08. –
01.10.2007 Verfahren gem. § 4 (2) BauGB: Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
- 20.11.2007 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen. Die 3. Änderung des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplans „Feldberg-Ost“ werden als Satzung beschlossen.

4 PLANUNGSINHALTE

4.1 Bauweise

Ein wichtiger Planungsinhalt der Änderung ist die Zulassung der offenen Bauweise für das allgemeine Wohngebiet WA im Plangebiet. Zwar ist in der festgesetzten Nutzungsschablone für das WA bereits das Planzeichen o für offene Bauweise enthalten, die Planzeichen-Erläuterung schränkt dies aber wieder ein durch die Bezeichnung:

 = offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
§ 22 Abs. 2 S. BauNVO

Die Planänderung besteht daher darin, den Zusatz „nur Einzelhäuser zulässig“ in der Legende zu streichen, so dass im allgemeinen Wohngebiet WA tatsächlich die offene Bauweise in all ihren Ausformungen zulässig ist. Das im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung festgesetzte Sondergebiet mit seiner eigenen Nutzungsschablone und Bauweise (E/D) bleibt davon unberührt.

4.2 Aufhebung der Wohnungszahlbeschränkung

Nachdem die Wohnungszahlbeschränkung auf 2 Wohnungen je Wohngebäude bereits als zu einengend empfunden wurde, hat die Gemeinde Feldberg mit der Satzung zur Änderung der Beschränkung über die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude vom 16.02.1993 in mehreren Bebauungsplänen und auch im hier vorliegenden die zulässige Wohnungszahl von 2 auf 3 erhöht. Die besondere Situation des Bebauungsplans Feldberg-Ost besteht in der für touristische Zwecke attraktiven Lage in der Nähe des Feldbergs und des Seebucks. Das Gebiet eignet sich daher besonders für die Errichtung von kleineren Ferienwohnungen, deren maximale Anzahl durch die bisherigen Festsetzungen aber auf 3 beschränkt war. Teilweise konnte festgestellt werden, dass bereits einige Gebäude mehr als drei Wohnungen enthalten. Die Gemeinde hat sich

aufgrund verschiedener Anträge eingehend mit dem Thema befasst und kommt zum Ergebnis, dass zur Förderung des Tourismus im Gebiet Feldberg-Ost auf die Beschränkung der Wohnungszahl ganz verzichtet werden sollte. § 3 der bisherigen Festsetzungen, betreffend die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude wird daher ersatzlos gestrichen. Da weder die Baufenster, noch die Gebäudehöhen oder anderen städtebaulichen Kennziffern erhöht werden, der Nutzungsrahmen der Gebäude damit unverändert bleibt, sind städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu befürchten.

4.3 Stellplatzzahl

Nachdem die Gemeinde kompaktere Bauweisen wie Doppel- und Reihenhäuser zulassen will, ist es nur folgerichtig, dass auch die Festsetzung über die herzustellenden Stellplätze und Garagen geändert wird. In § 4 Ziffer 2) der bisher geltenden Bauvorschriften wird die Zahl der Garagen bzw. Stellplätze mit 2,0 je Wohneinheit; 1,0 je Fremdenzimmer und 1,0 je Einliegerwohnung festgesetzt.

Im Sinne der Förderung kleinerer Ferienwohnungen soll die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf 1,5 je Wohnung gesenkt werden. Die bisherige Festsetzung § 4 Ziffer 2) wird gestrichen. Zum einen ist die Stellplatzzahl im bisherigen Bebauungsplan als planungsrechtliche Festsetzungen enthalten, wofür es bislang nach herrschender Auffassung keine Rechtsgrundlage gab, zum anderen soll die Aufteilung der Wohnungsarten in Wohnungen, Fremdenzimmer und Einliegerwohnung entfallen, da es sich hierbei nicht um planungsrechtlich definierte Begriffe handelt. Auch dieser Rechtsunsicherheit soll durch die Änderung der entsprechenden Festsetzung entgegengewirkt werden.

Da es seit der LBO-Novellierung von 1995 eine Rechtsgrundlage gibt, die in § 37 LBO festgelegte Zahl der notwendigen Stellplätze von einem je Wohnung zu verändern, wird die Regelung über die herzustellenden notwendigen Stellplätze im Rahmen der vorliegenden Änderung in die überarbeiteten und neu zu erlassenden örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Es sollen 1,5 Stellplätze je Wohnung hergestellt werden, wobei Bruchteile einer Stellplatzzahl auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden sind. Bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück sind zwei Stellplätze erforderlich, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann.

Die von der Gemeinde befürwortete Realisierung von dichteren Bauformen wie Doppel- und Reihenhäusern und die höhere Anzahl von Wohnungen soll nicht durch eine zu hohe Anzahl von geforderten Stellplätzen beeinträchtigt werden.

Allerdings ergibt sich gegenüber der bisherigen Festsetzung kaum eine Änderung, da die Anzahl für Wohnungen zwar von 2,0 auf 1,5 verringert, aber die von Ferienwohnungen und Einliegerwohnungen, die nun planungsrechtlich wie Wohnungen zu behandeln sind, von 1,0 auf 1,5 erhöht wird.

4.4 Bestand der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen

Abgesehen von den oben beschriebenen Änderungen, sollen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Feldberg-Ost“, außer den bisher als Festsetzungen enthaltenen Gestaltungsvorschriften, unberührt bleiben. Mit der Änderung ist allerdings die neue Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) maßgebend. Ein Erfordernis zur Anpassung der bestehenden Festsetzungen an die neuen Gesetzesgrundlagen wird aufgrund des geringen Umfangs des Änderungsbereichs nicht gesehen.

Auswirkungen für die Bauvorhaben im Änderungsbereich können sich insbesondere in folgenden Punkten ergeben:

- **Geänderter Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.**

In den bisherigen Festsetzungen wird bestimmt, dass die in § 4 (3) BauNVO Ziffern 1 bis 3 genannten Nutzungen zulässig sind. Nach der BauNVO 1968 waren unter Ziffer 3 „Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke“ aufgeführt. In der BauNVO 1990 sind in § 4 (3) Nr. 3 nur noch die „Anlagen für Verwaltungen“ genannt, so dass mit der vorliegenden Änderung „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht mehr zulässig sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind solche Anlagen aber weder vorhanden noch geplant. Ohnehin wären solche Anlagen in diesem Gebiet aus heutiger Sicht städtebaulich nicht mehr erwünscht. Diese Folgewirkung ist daher zu begrüßen.

- **Geänderte Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ).**

Flächen für Garagen, Zufahrten etc. werden mitgerechnet, wobei durch diese Anlagen gewisse Überschreitungen des festgesetzten Maximalwerts zulässig sind.

- **Geänderte Anrechnung von Wohnräumen im Dachgeschoss auf die Geschossflächenzahl.**

Ziel der Änderung war eine Erleichterung zur Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossen. Dies wird von der Gemeinde unterstützt.

4.5 Erlass örtlicher Bauvorschriften

Der Grund-Bebauungsplan basiert auf der LBO 1963. Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften wurden jedoch als „Festsetzungen“ erlassen, was aktuell nicht mehr zulässig ist. Da die Gestaltungsreglements als Festsetzungen erlassen wurden, können diese nicht einfach als örtliche Bauvorschriften angesehen und entsprechend geändert werden. Deshalb war es im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans notwendig insgesamt neue örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage der derzeit gültigen LBO 1995 zu erlassen.

Um diese Regelungen auf die Grundlage der LBO 1995 zu stellen, werden die bisherigen Gestaltungsreglements inhaltlich deckungsgleich mit den Gestaltungsfestsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans, und ergänzt um die erwünschte Änderung der Stellplatzzahl als eigenständige örtliche Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplans „Feldberg-Ost“ erlassen.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung des neuen Wohngebäudes in die Umgebung fördern. Insgesamt soll durch die örtlichen Bauvorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild der Gebäude erreicht und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben. Darüber hinaus dienen die örtlichen Bauvorschriften einer angemessenen Ortsrandgestaltung.

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer, der Grundgestaltung der Gebäude und der Fassade, der Einfriedigungen und der Anforderungen an die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke soll sichergestellt werden, dass eine gebietstypische Bauform in Rechteckform mit in der Regel flachgeneigtem Satteldach zur Anwendung kommt.

5 FOLGENWIRKUNG DER PLANUNG

Die Planänderung hat zur Folge, dass zukünftig kompaktere Bauformen im Plangebiet zulässig sind, die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze reduziert wird und dadurch auf gleicher Fläche mehr Wohneinheiten im Sinne einer beabsichtigten Nachverdichtung und der Förderung des Tourismus untergebracht werden können.

Im beschleunigten Verfahren ist weder ein Umweltbericht noch eine Eingriffs-Ausgleichsbewertung erforderlich. Da die überbaubaren Flächen und die Grundflächenzahl wie insgesamt die Planzeichnung unverändert bleiben ist darüber hinaus auch keine Beeinträchtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege erkennbar. Ganz im Gegenteil trägt die Nachverdichtung des Plangebietes dazu bei, die Inanspruchnahme freier Flächen für Zwecke der Siedlungsentwicklung einzudämmen.

Feldberg, den 20.11.2007



Der Bürgermeister

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

Ausgefertigt

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 49

Feldberg, den 21.11.2007
Bürgermeisteramt



Vom 5.12.2007
Bürgermeisteramt

