

SATZUNGEN

der Gemeinde Feldberg über

- a) die 3. Änderung des Bebauungsplans „Tatzenmatte II“
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Tatzenmatte II“

Der Gemeinderat hat am 23. NOV. 2010

- a) die 3. Änderung des Bebauungsplans „Tatzenmatte II“
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Tatzenmatte II“

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 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- 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) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. 185)

§ 1

Gegenstand der Änderung

- a) Gegenstand der 3. Änderung ist der Bebauungsplan „Tatzenmatte II“ der Gemeinde Feldberg vom 04.11.1986.
- b) Gegenstand ist ferner der Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Tatzenmatte II“

§ 2

Inhalt der Änderung

- a) Nach Maßgabe der Begründung vom 23.11.2010
 - wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans durch ein Deckblatt im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 350 geändert.
 - werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ ergänzt.
- b) Gleichzeitig werden örtliche Bauvorschriften für das Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ erlassen.

Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen der Bauvorschriften vom 04.11.1986 werden für den Deckblattbereich übernommen. Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (Ziffer 2.00 der Bauvorschriften vom 04.11.1986) finden auf das Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ keine Anwendung.

§3

Bestandteile der Änderung

- a) Die Bebauungsplanänderung besteht aus
 - 1. dem zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:500) vom 23.11.2010
 - 2. den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen für das Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ vom 23.11.2010
- b) Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - 1. dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:1000) vom 23.11.2010
 - 2. den örtlichen Bauvorschriften für das Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ vom 23.11.2010
- c) Beigefügt ist die gemeinsame Begründung.

§ 4

Bestandteile des geänderten Bebauungsplans

Der geänderte Bebauungsplan „Tatzenmatte II“ besteht nunmehr aus:

- 1. dem Bebauungsplan mit Satzungsbeschluss vom 24.06.1986, bekannt gemacht am 04.11.1986
- 2. der 1. Bebauungsplanänderung mit Satzungsbeschluss vom 16.03.2004
- 3. der 2. Bebauungsplanänderung mit Satzungsbeschluss vom 21.11.2006
- 4. der 3. Bebauungsplanänderung mit Satzungsbeschluss vom 23. NOV. 2010

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 6

Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Tatzenmatte II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der durch die 3. Änderung des Bebauungsplans überlagerte Bereich des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Tatzenmatte II“ außer Kraft.

Ausgefertigt

Feldberg, den 23. NOV. 2010

Der Bürgermeister



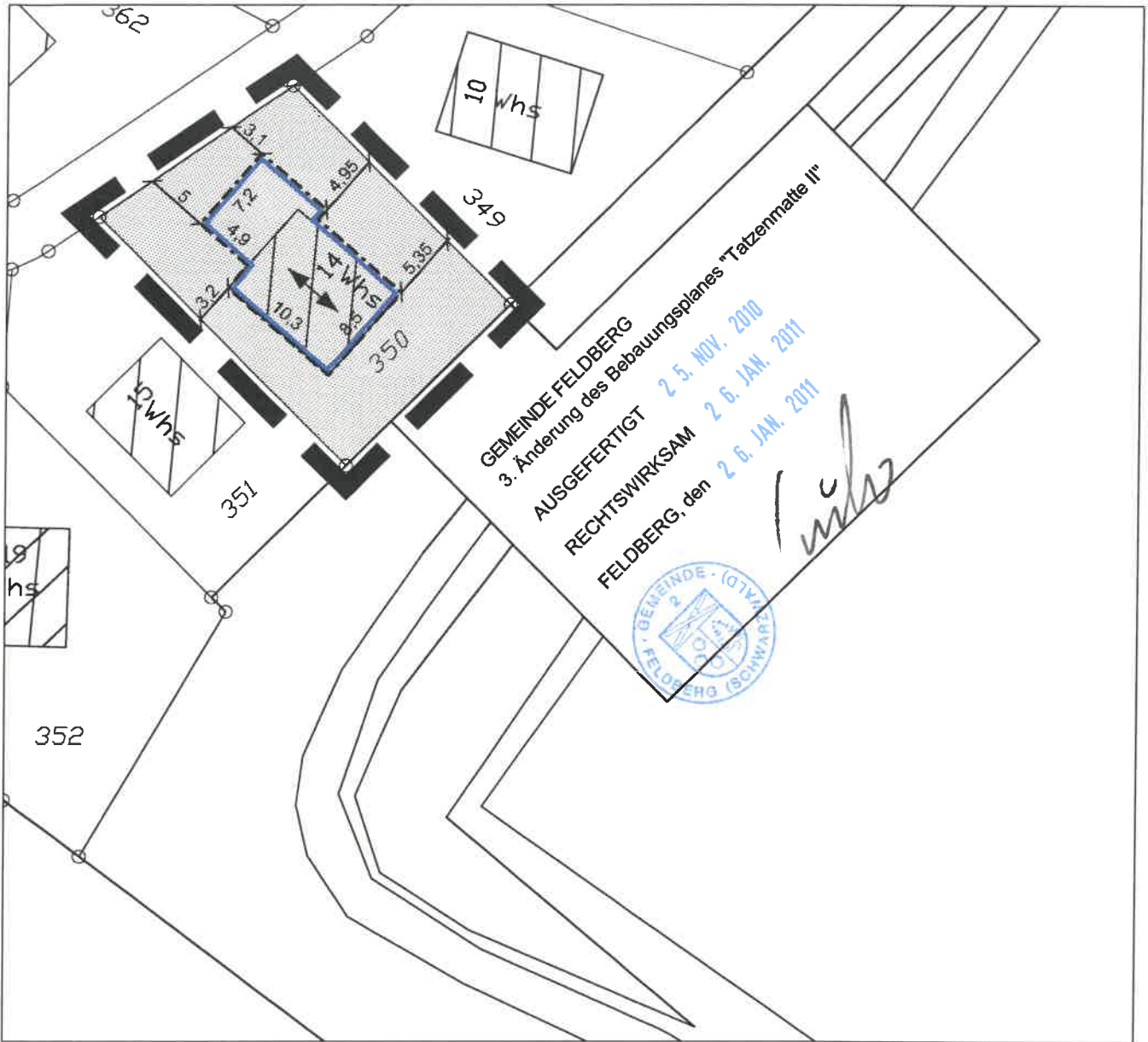
Feldberg, den 25. NOV. 2010

Bürgermeisteramt



Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 4

26. JAN. 2011
Bürgermeisteramt

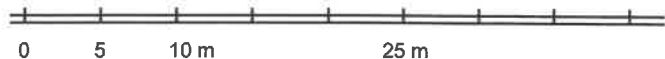


SO (Woch)	I
0.3	0.3
50° - 55° (örtliche Bauvorschriften)	E

Gemeinde Feldberg



3. Änderung Bebauungsplan "Tatzenmatte II" und Erlass örtlicher Bauvorschriften



Plandatum: 23.11.2010
 Bearbeiter: Sam/Scho
 Projekt-Nr: S-09-038

M. 1 / 500
 Im A4-Format

neue Nutzungsschablone für
 den gesamten Bereich des
 Sondergebietes
 "Wochenendhausgebiet"

fsp.stadtplanung



Fahle Stadtplaner Partnerschaft
 Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
 Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Tatzenmatte II“ vom 04.11.1986 werden für den zeichnerischen Teil der 3. Bebauungsplanänderung „Tatzenmatte II“ übernommen und für den gesamten Bereich des Sondergebiets „Wochenendhausgebiet“ wie folgt geändert:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ziffer 1.15 wird neu gefasst:

1.15 Garagen und Carports (§12 BauNVO)

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

Carports sind auf den Wochenendhausgrundstücken zulässig, wenn Sie auf mindestens zwei Seiten eine unverschließbare Öffnung aufweisen. Die Stützen der Carports müssen vom Straßenrand einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum muss gewährleistet bleiben.

Ziffer 1.23 wird geändert:

1.23 Sondergebiet (SO)

Grundflächenzahl	GRZ	0,3
Geschossflächenzahl	GFZ	0,3
Geschosszahl	Z	1

Ziffer 1.24 wird neu hinzugefügt:

1.24 Gebäude- bzw. Traufhöhen (SO)

Die Traufhöhe im SO-Gebiet gemessen zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes und dem Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren muss mindestens 0,40 m und darf maximal 0,80 m betragen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Carports.

Ziffer 1.25 wird neu hinzugefügt:

1.25 An-, Erweiterungs- und Verbindungsbauten

Abweichend von Ziffer 1.24 dürfen An-, Erweiterungs- und Verbindungsbauten auch eine Traufhöhe bis zu 3,40 m, gemessen zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes und dem Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren, aufweisen. Der Charakter der Hauptgebäude darf dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Ziffer 2.00 (Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften) der Bebauungsvorschriften „Tatzenmatte II“ vom 04.11.1986 finden für das Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ keine Anwendung.

Statt dessen werden ergänzend zum zeichnerischen Teil folgende örtliche Bauvorschriften für das Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ erlassen:

2 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Rechtsgrundlage:

§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617); zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252).

2.1 **Gestaltung der Dächer (§74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Im gesamten Sondergebiet sind für Haupt-, Nebengebäude und Carports Satteldächer oder abgewalmte Satteldächer mit Dachüberstand festgesetzt.
- 2.1.2 Für Carports sind auch geringere als in Nutzungsschablone für die Hauptgebäude angegebenen Dachneigungen zulässig, sie müssen jedoch mindestens 40° aufweisen.
- 2.1.3 Abweichend von den in der Nutzungsschablone festgesetzten Dachneigungen dürfen Dächer von An-, Erweiterungs- und Verbindungsbauten auf einer dem Hauptgebäude untergeordneten Fläche auch eine geringere Dachneigung aufweisen, mindestens jedoch 20°.

2.2 **Einfriedigungen (§74 (1) Nr. 3 LBO)**

Einfriedigungen sind nur zulässig im Bereich der Straßenfront und seitlich bis auf die straßenseitige Hausflucht. Sie sind als Mauern bis max. 0,3 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder als Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung auszuführen.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf 1,0 m nicht überschreiten. Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Wegen müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m vom Fahrbahn- bzw. Wegrand einhalten.

Feldberg, den 23. NOV. 2010

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Bürgermeister

Ausgefertigt

Feldberg, den 25. NOV. 2010
Bürgermeisteramt

Der Planverfasser

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 4

26. JAN. 2011
Bürgermeisteramt



1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Tatzenmatte II“ der Gemeinde Feldberg wurde im Juni 1986 als Satzung beschlossen und im November 1986 zur Rechtskraft gebracht. Seither regelt dieser Plan die Bebauung der allgemeinen Wohngebiete und des Wochenendhausgebietes „Tatzenmatte“. Das Wochenendhausgebiet liegt zwischen Haslachstraße und Haslachbach südlich der Tennisplatzanlage im Ortsteil Falkau der Gemeinde Feldberg.

Gemessen an heutigen Maßstäben weist der Bebauungsplan, auch wenn es sich im vorliegenden Fall um ein Wochenendhausgebiet handelt, eine lockere Bebauung auf. Begünstigt durch die heutigen Rahmenbedingungen und gestiegene Flächenansprüche, werden vermehrt Wünsche der Grundstückseigentümer nach ergänzenden Baumöglichkeiten an die Gemeinde herangetragen.

Konkreter Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Tatzenmatte II“ ist der Antrag eines Grundstücksbesitzers auf dem Grundstück Flst.-Nr. 350 einen Carport anzubauen und den Eingangsbereich des bestehenden Wochenendhauses in der Tatzenmatte 14 neu zu organisieren und zu erweitern.

Da die bestehenden Gemeinschaftsgaragen am nördlichen Erschließungsweg Tatzenmatte für einige Grundstückseigentümer aufgrund der Entfernung zu den Häusern wenig praktikabel sind, wünschen einige Eigentümer einen Stellplatz auf ihrem Grundstück, der aufgrund der Witterungsverhältnisse in Feldberg auch überdacht werden sollte. Die Gemeinde lehnt jedoch die Freigabe zur Errichtung von Garagen auf den Wochenendhausgrundstücken zur Erhaltung des Gebietscharakters ab, da das Plankonzept für das Gebiet Gemeinschaftsgaragen am Zugang zum Ferienhausgebiet vorsieht. Zwar sind nach den bisherigen Festsetzungen auch Einzelgaragen in den Baufenstern zulässig, tatsächlich sind die überbaubaren Flächen jedoch so eng um die bestehenden Wochenendhäuser gezogen, dass dies faktisch einem Ausschluss gleich kommt. Einzelgaragen sollen also auch weiterhin im Plangebiet außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen bleiben. Der Grundstücksbesitzer hat dies akzeptiert und statt dessen die Errichtung eines Carports vorgesehen.

Die Gemeinde Feldberg steht, wie in anderen Baugebieten auch, einer örtlich angemessenen Nachverdichtung grundsätzlich positiv gegenüber, da eine Nachverdichtung im Bestand ökologisch sinnvoll erscheint und dazu beiträgt, den Verbrauch von Flächen in der freien Landschaft zu verringern. Aus den vorgenannten Gründen unterstützt die Gemeinde Feldberg das oben genannte Vorhaben der Errichtung eines Anbaus und eines Carports. Um die planungsrechtlichen Bedingungen für das Vorhaben zu schaffen, soll der Bebauungsplan „Tatzenmatte II“ durch ein Deckblatt im Bereich der Flst.-Nr. 350 geändert werden.

Die Gemeinde hat die Einbeziehung weiterer Gebietsteile geprüft, sieht hier auch aufgrund der Anregungen im Zusammenhang der Offenlage einen Handlungsbedarf.

Um den Vorwurf der Einzelfallplanung und zukünftig die Notwendigkeit von Einzelfallregelungen zu vermeiden, hat sich die Gemeinde entschlossen die Carport-Regelung und die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 im Rahmen der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde auf den gesamten Bereich des Sondergebietes „Wochenendhausgebiet Tatzenmatte“ auszudehnen. Die beiden bisherigen Anträge zeigen, dass ein Interesse besteht, Carports in Zusammenhang mit den bestehenden Ferienegebäuden zu errichten. Die Erhöhung der GRZ ist im Sinne einer an-

gemessenen Nachverdichtung gewollt und entspricht auch den Flächensparzielen der Landesregierung.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Falkau der Gemeinde Feldberg südwestlich der Tennisanlage und westlich des Sportplatzes.

Der räumliche Geltungsbereich der textlichen Bebauungsplanänderung umfasst das gesamte Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ bestehend aus den Flurstücken Nrn. 344 bis 355 und 357 bis 363.

Der Geltungsbereich der Deckblattänderung umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 350, und wird im Norden begrenzt durch die Straße Tatzenmatte, im Westen durch das Grundstück Flst. Nr. 351, im Osten durch das Grundstück Flst. Nr. 349 und im Südwesten durch den Weg entlang de Sportplatzes. Der maßgebliche Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.



2 VERFAHREN

2.1 Beschleunigtes Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Diese Voraussetzungen erfüllt die vorliegende Bebauungsplanänderung:

Die Größe des bestehenden Sondergebietes beträgt nur 9.480 m². Selbst bei der erhöhten GRZ von 0,3 beträgt die maximal zulässige Grundfläche 2.844 m². Die Grenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird damit deutlich unterschritten. Weitere Bebauungspläne im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Zudem begründet die Bebauungsplanänderung kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren 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.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Da die vorliegende Planung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² erheblich unterschreitet, ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 auch keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung notwendig.

2.2 Verfahrensdaten

09.06.2009	Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Tatzenmatte II“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften. Billigung des vorgelegten Entwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
23.07. – 24.08.2009	Durchführung der Beteiligung der Bürger in Form einer öffentlichen Planauslegung
27.07. – 01.09.2009	Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
01.12.2009	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt aufgrund der Planänderungen eine erneute Offenlage durchzuführen.

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 7

21.01. – 22.02.2010	Durchführung der Beteiligung der Bürger in Form der 2. Offenlage
15.01. – 15.02.2010	Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
09.09. – 23.09.2010	Durchführung der Beteiligung der Bürger in Form der 3. Offenlage auf die Dauer von 2 Wochen
30.08. – 23.09.2010	Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
23.11.2010	Der Gemeinderat behandelt die in der 2. Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans „Tatzenmatte II“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung.

3 ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Tatzenmatte“ vom 04.11.1986 (Datum der Rechtskraft) werden für den Bereich des Deckblattes (Änderungsbereich) übernommen und in einigen Punkten geändert.

3.1 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche (§§ 16, 23 BauNVO)

Auslöser der Planänderung war die Erweiterung des Baufensters im östlichen und nördlichen Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 350. Das bestehende Baufenster von 8 m x 10,3 m wird in abgestufter Form um bis zu 4,9 m im nördlichen Bereich und bis zu 1,40 m im Osten erweitert.

Damit der durch die Erweiterung des Baufensters beabsichtigte Anbau auch errichtet werden kann, muss die Grundflächenzahl wie auch die Geschossflächenzahl auf dem Grundstück auf 0,3 erhöht werden. Somit ergibt sich bei einer maßgebenden Grundstücksfläche von ca. 454 m² eine zulässige überbaubare Fläche von ca. 136 m², so dass das Baufenster auch tatsächlich voll genutzt werden kann.

Um Einzelfallregelungen zukünftig zu vermeiden, hat sich die Gemeinde entschlossen die Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ) auf 0,3 im Rahmen der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde auf den gesamten Bereich des Sondergebietes „Wochenendhausgebiet“ auszudehnen. Die Erhöhung der GRZ ist im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung gewollt und entspricht auch den Flächensparzielen der Landesregierung.

Damit sich die erhöhte GRZ und GFZ auch in der Planzeichnung wiederfindet, wurde für die Planzeichnung eine neue Nutzungsschablone festgesetzt. Damit werden die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl von jeweils 0,2 auf 0,3 erhöht.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich, bezogen auf das bestehende Baugebiet, um eine geringe Änderung. Da die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) des Baugebietes in geringem Maße erhöht wird, ist eine geringe Steigerung des Versiegelungsgrades auf dem Grundstück gegeben. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. anderer abwägungsrelevanter Belange von Natur und Landschaft ist nicht zu erwarten.

Die außergewöhnlich niedrige Traufhöhe, die aus den bisherigen Festsetzungen übernommen wurde, resultiert aus dem besonderen Baustil der Siedlung mit nahezu bis an den Boden gezogenen steilen Satteldächern und trägt wesentlich zum Charakter der Siedlung bei. Zumindest für kleinere Anbauten sollen aber Möglichkeiten für höhere Traufhöhen eröffnet werden.

Der Erweiterungsbau auf der Giebelseite des Hauses sowie der Verbindungsbau zum Carport auf dem Grundstück Flst.Nr. 350 erfordert auch einige Abweichungen von den bisherigen Festsetzungen. Die Planungen wurden von der Gemeinde geprüft und sollen ermöglicht werden, da Sie den Charakter und das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes nicht beeinträchtigen. So sollen für An-, Erweiterungs- und Verbindungsbauten partiell auch Traufhöhen von bis zu 3,40 m gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes aufweisen dürfen.

3.2 Carportzone

Hinsichtlich der Zulassung von Carports ist innerhalb des Plangebietes eine Diskussion ausgelöst worden zwischen den Befürwortern und Gegnern von überdachten Stellplätzen auf dem Hausgrundstück.

Tatsächlich gibt es offensichtlich einen Bedarf an Stellplatzmöglichkeiten direkt an den Häusern. Um zukünftig Einzelfallregelungen zu vermeiden, will die Gemeinde nun Carports im gesamten Wochenendhausgebiet Carports an den Häusern zulassen, so dass zukünftig jeder Hausbesitzer selbst entscheiden kann, ob er eine Garage auf den vorgesehenen Gemeinschaftsstandorten oder lieber ein Carport auf dem eigenen Hausgrundstück errichten will. Es ist für die Gemeinde nachvollziehbar, dass mit zunehmendem Alter der Ferienhausbesitzer, gerade auch in der Winterzeit, der Weg von den Gemeinschaftsgaragen zum Haus beschwerlicher wird. Die Gemeinde will es daher in das Ermessen der Ferienhausbesitzer stellen, welche Lösung sie für sich bevorzugen.

Die Gemeinde will daher jedem Grundstücksbesitzer ermöglichen, auf seinem Grundstück ein Carport zu errichten. Garagenbauten, die in ihrer geschlossenen Bauweise ein anderes Erscheinungsbild aufweisen, bleiben weiterhin auf die Gemeinschaftsstandorte bzw. die Baufenster beschränkt.

Damit die Carports nicht vollständig umschlossen werden und dann letztendlich doch wie Garagen in Erscheinung treten, wurde geregelt, dass Carports mindestens auf zwei Seiten eine unverschließbare Öffnung aufweisen müssen. Im Hinblick auf die Höhenlage und damit verbundenen Schneeeintrag und -verwehungen wird ein zweiseitige Schließung für angemessen gehalten.

Um den ohnehin engen Straßenraum nicht optisch weiter einzuengen und gleichzeitig dem Wunsch der Bewohner nach Schutz der Einfahrt vor Schnee entgegenzukommen wurde festgesetzt, dass die Stützen der Carports vom Straßenrand einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten müssen.

Der geplante überdachte Stellplatz (Carport) zwischen Baufenster und der Grundstücksgrenze zu Flst.-Nr. 349 dient dem Nutzungszweck des Grundstücks und ist mit der Art des Baugebiets „Sondergebiet Wochenendhausgebiet“ vereinbar. Bei der Planung des Vorhabens wurde die Überlegung miteinbezogen, dass abgestellte Fahrzeuge unter einer Überdachung für das Orts- und Landschaftsbild oftmals verträglicher sind, d.h. für einen durchschnittlichen Betrachter angenehmer empfunden werden als offen abgestellte Fahrzeuge.

4 ERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH

Für den zeichnerischen Änderungsbereich und das Wochenendhausgebiet insgesamt sollten ursprünglich die im Bebauungsplan geltenden „bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften“ aus dem Bebauungsplan von 1986 zur Anwendung kommen. Der ursprüngliche Bebauungsplan basiert auf der LBO 1983. Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften wurden jedoch als „Festsetzungen“ erlassen, was seit der Novellierung der LBO 1995 nicht mehr zulässig ist. Da die Gestaltungsregelungen als Festsetzungen erlassen wurden, können diese nicht für den Änderungsbereich übernommen werden. Deshalb war es im Rahmen der 3. Änderung notwendig die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen (Ziffer 2.00 der Bauvorschriften vom 04.11.1986) außer Kraft zu setzen und 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 Gestaltungsreglements inhaltlich den bisherigen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften angeglichen, aber als eigenständige örtliche Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung erlassen.

Auswirkungen für die Bauvorhaben im Änderungsbereich können sich durch die neue LBO insbesondere ergeben bei:

- Änderung der Stellplatzanforderungen.
Nach der neuen LBO 1995 ist nur noch 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Die Gemeinde könnte per Satzung eine Erhöhung festlegen. Darauf wird wegen der geringen Größe des Änderungsbereichs verzichtet. Ein städtebauliches Erfordernis ist nicht erkennbar.
- Neue Bauvorhaben nach dem Kenntnisgabeverfahren möglich.
Ziel ist eine Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens. Dies wird von der Gemeinde gewünscht.

Gestaltung der Dächer

Die Regelung, dass die Dächer im Plangebiet als Satteldächer oder abgewalmte Dächer mit Dachüberstand auszuführen sind, wurde aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Der Bereich der zulässigen Dachneigungen für die Hauptgebäude von bisher 50°-55° wurde ebenfalls unverändert in die Nutzungsschablone übernommen.

Für Carports wurde eine Dachneigung von mindestens 40° festgesetzt. Zwar sollte die relativ steile Dachneigung der Haupthäuser nicht unmittelbar auf die Carports angewandt werden, um aber doch deutliche Dachneigungen zu erreichen und damit das Gesamterscheinungsbild der Siedlung zu bewahren wurde eine Dachneigung von mindestens 40° für Carports festgelegt.

Diese Abweichung von den bisherigen steileren Dachneigungen ist städtebaulich vertretbar, da es sich beim Bereich Tatzenmatte um einen wenig exponierten Bereich handelt und mit einer Mindestdachneigung von 40° im mer noch gestalterisch ablesbare Dachneigungen entstehen.

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 7

Wie bereits oben erwähnt, wurden die Planunterlagen für die Erweiterungen auf Flst.Nr. 350 dem Gemeinderat vorgelegt und sollen ermöglicht werden. Der geplante Verbindungsbau zwischen Hauptgebäude und Carport, der auch den zukünftigen Eingang des Hauses darstellt, weist in den Planungen eine geringere als die bisher im Plangebiet festgesetzte Dachneigung auf, die in diesem Fall aber berechtigt ist. Nur so kann erreicht werden, dass trotz der höheren Traufhöhe der First des Anbaus unterhalb des Firsts des Carports bleibt und daher vom Nachbargebäude nicht gesehen wird. So bleibt der bisherige Charakter der Anlage weitgehend erhalten.

Es wurde daher abweichend von der in der Nutzungsschablone festgesetzten Dachneigung geregelt, dass Dächer von An-, Erweiterungs- und Verbindungsbauten auf einer dem Hauptgebäude untergeordneten Fläche auch eine geringere Dachneigung aufweisen dürfen, mindestens jedoch 20°.

Einfriedigungen

Die Regelungen über Einfriedigungen wurden aus den bisherigen Festsetzungen inhaltsgleich übernommen. Die Regelungen, dass Einfriedigungen nur im Bereich der Straßenfront und seitlich bis auf die straßenseitige Hausflucht zulässig sind und maximal auf 1,0 m beschränkt werden, soll dazu beitragen den offenen Landschaftscharakter des Tals zu erhalten. Um eine ortstypische Gestaltung zu erreichen, sind Einfriedigungen als Mauern bis max. 0,3 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder als Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung auszuführen.

Dass Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Wegen einen Abstand von mindestens 2,0 m vom Fahrbahn- bzw. Wegrand einhalten müssen, soll den besonderen Bedürfnissen der Schneeräumung in der Gemeinde Feldberg, Rechnung tragen.

Feldberg, den 23. NOV. 2010

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Bürgermeister



Der Planverfasser

Ausgefertigt

**Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 4**

Feldberg, den 25. NOV. 2010
Bürgermeisteramt



26. JAN. 2011
Bürgermeisteramt

