

Gemeinde 79868 Feldberg  
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

## SATZUNG

### der Gemeinde Feldberg über die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kronengelände“ im Ortsteil Falkau

Der Gemeinderat hat am 02.05.1995 die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Kronengelände" in Falkau im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 394 unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I, S.466);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I, S.466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Platinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58);
- § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber S.720), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 12.12.1991 (GBl. S. 860);
- § 73 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770 ber. 1984 S. 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), 22.02.1988 (GBl. S. 54) und vom 08.01.1990 (GBl. S. 1).

### § 1

#### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt das Grundstück Flst.Nr. 394.

### § 2

#### Gegenstand der Änderung

1. Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan „Kronengelände“ vom 09.06.1976 in der Fassung der 1. Änderung vom 25.05.1983. Die Bebauungsvorschriften werden ergänzt. Der zeichnerische Teil wird durch 1 Deckblatt (im Bereich des Flst.Nr. 394) geändert.
2. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans sind nicht Gegenstand dieser Änderung und bleiben unberührt.

## § 3

## Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 02.05.1995 wird der Bebauungsplan:

1. zeichnerisch durch 1 Deckblatt vom 02.05.1995 geändert,
2. textlich in den Bebauungsvorschriften wie folgt ergänzt:

- 2.1 § 6 der Bebauungsvorschriften wird wie folgt ergänzt:

Für den Bereich des Flst.Nr. 394 wird die Größe eines Gebäudes je Baufenster auf 192 m<sup>2</sup> Grundfläche begrenzt.

- 2.2 § 14 der Bebauungsvorschriften wird wie folgt ergänzt:

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

Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind standortgerechte hochstämmige Laub- oder Nadelgehölze zu pflanzen.

Auf allen Baugrundstücken ist pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche unter Anrechnung etwaiger Pflanzgebote ein standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen.

Regenwasser von Dachflächen ist im Bereich der Grundstücke

- in geeigneten Vorrichtungen zu sammeln (z.B. Zisternen), deren Kapazität pro 50 m<sup>2</sup> Dachfläche mindestens 1 m<sup>3</sup> betragen muß. Ein Überlauf in die Regenwasserkanalisation ist sicherzustellen,

- oder im Bereich der Grundstücke breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern (kein Sickerschacht), sofern hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen.

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

- 2.3 Den Bebauungsvorschriften wird der § 16 wie folgt angefügt:

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Auf den folgenden, im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Leitungsrechte sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig:

Art	Umfang	Begünstigte
Leitungsrecht Regenwasserkanal	Anlage, Kontrolle und Unterhaltung des Kanals	Gemeinde Feldberg
Leitungsrecht 20-kV-Kabel	Anlage, Kontrolle und Unterhaltung des Kabels	Kraftwerk Laufenburg

§ 4

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Die 2. Bebauungsplanänderung besteht aus:

- (1) Textteil - Bauvorschriften vom 02.05.1995
- (2) zeichnerischer Teil (Deckblatt) vom 02.05.1995

Beigefügt sind:

- (1) Begründung der Änderung vom 02.05.1995
- (2) 1 Deckblatt (Teil der Planzeichnung) zur Korrektur des geänderten Bebauungsplans vom 02.05.1995

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 6

Inkrafttreten

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

Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan vom 09.06.1976 für den Deckblattbereich außer Kraft.

Feldberg, den 2. Mai 1995

  
 Der Bürgermeister  
 (Kainz)

Anzeige bestätigt

21. Nov. 1995

Freiburg, den  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



  
Breisacher

Ausgefertigt

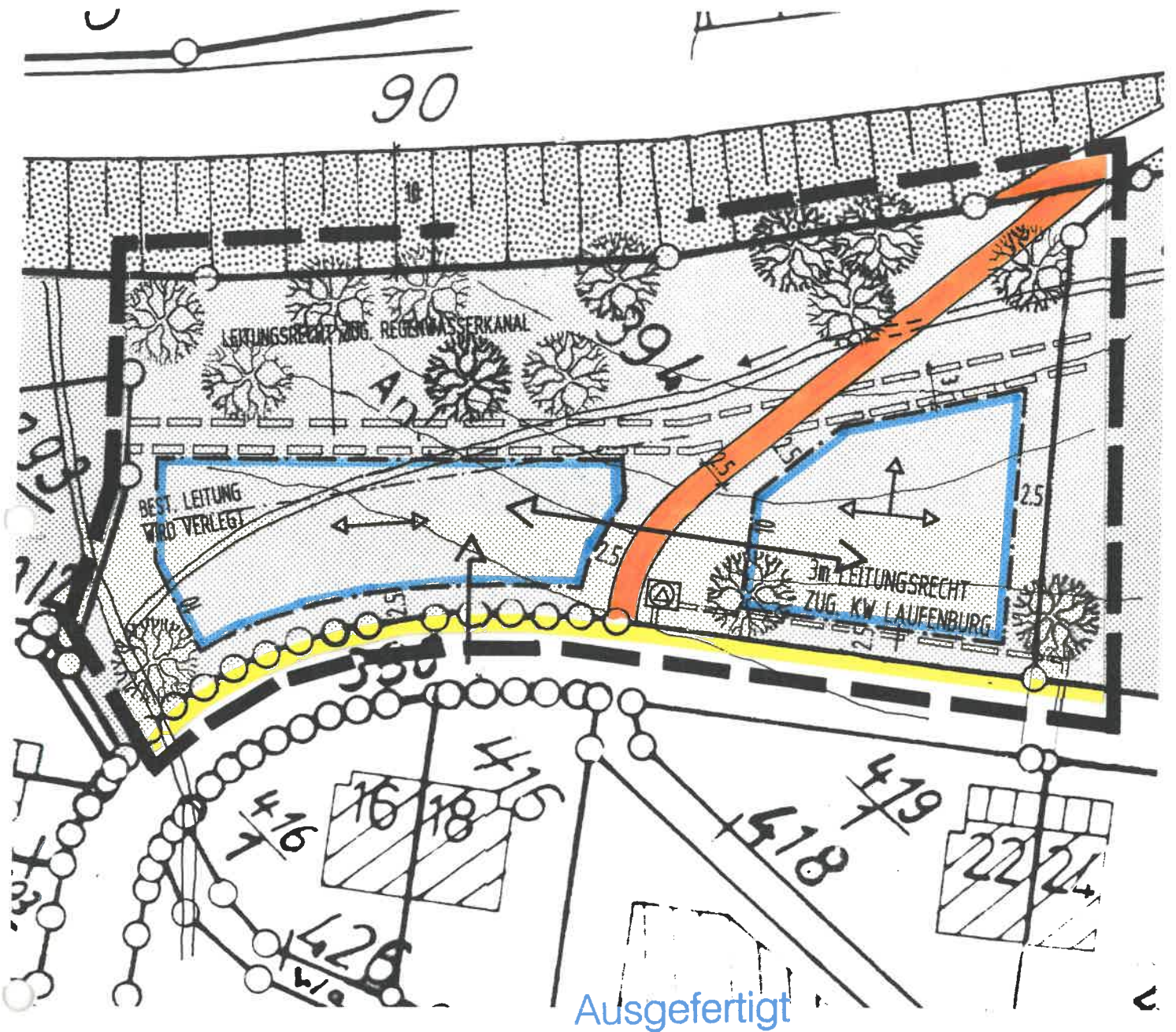


Feldberg, den 29. Okt. 1997  
Bürgermeisteramt

  
Bekanntmachung  
durch Amtsblatt Nr. 45/97v. 5. Nov. 1997



  
Bürgermeisteramt



Ausgefertigt

LEGENDE:



UMFORMERSTATION

Feldberg, den 29. Okt. 1997

Bürgermeisteramt



*Schäfer*



DECKBLATT ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE FELDBERG  
 GEBIET: "KRONENGELÄNDE" IN FALKAU FLST. NR. 394

M 1:500

2.05.1995  
 Bekanntmachung  
 durch Amtsblatt Nr. 45/97

**Körber · Barton · Fahle**

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTESBAU  
 DIPL.-INGENIEURE · FREIE ARCHITECTEN  
 SCHWABENTORRING 12 · 79099 FREIBURG  
 TELEFON (0761) 7 99 75-0



Bürgermeisteramt

*Schäfer*

v. 5.11.97

02.05.1995

2. Änderung des Bebauungsplans der Gemeinde  
79868 Feldberg "KRONENGELÄNDE" in Falkau im Bereich des  
Grundstücks Flst. Nr. 394

---

1. ZUSÄTZLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR GRUNDSTÜCK  
FLST.-NR. 394
- 1.1. Es gelten die für die östlich angrenzende, vorhandene Bebauung bisher geltenden Festsetzungen des zeichnerischen und schriftlichen Teils.
- 1.2. Die Größe eines Gebäudes wird je Baufenster auf 192 m<sup>2</sup> Grundfläche begrenzt.
- 1.3. Pflanzgebote, Pflanzbindungen  
(§ 9 (1) Nr. 25a, 25b BauGB)
- 1.3.1. Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind standortgerechte hochstämmige Laub- oder Nadelgehölze zu pflanzen.
- 1.3.2. Auf allen Baugrundstücken ist pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche unter Anrechnung etwaiger Pflanzgebote ein standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen.
- 1.4. Schutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.4.1. Regenwasserversickerung
- 1.4.2. Regenwasser von Dachflächen ist im Bereich der Grundstücke
  - in geeigneten Vorrichtungen zu sammeln (z.B. Zisterne), deren Kapazität pro 50 m<sup>2</sup> Dachfläche mindestens 1 m<sup>3</sup> betragen muß. Ein Überlauf in die Regenwasserkanalisation ist sicherzustellen,
  - oder im Bereich der Grundstücke breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern (kein Sickerschacht), sofern hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen.
- 1.4.3. Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Außenanlagen  
(§ 73 (1) Nr. 5 LBO sowie § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.4.4. Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücksflächen zu versehen.
- 1.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- 1.5.1. Auf den folgenden im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Leitungsrechte sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnende Bäume und Sträucher zulässig:

2. Änderung des Bebauungsplans der Gemeinde  
79868 Feldberg "KRONENGELÄNDE" in Falkau im Bereich des  
Grundstücks Flst. Nr. 394

Art	Umfang	Begünstigte
Leitungsrecht Regenw.kanal	Anlage, Kontrolle und Unterhaltung des Kanals	Gemeinde Feldberg
Leitungsrecht 20-kV-Kabel	Anlage, Kontrolle und Unterhaltung d. Kabels	Kraftwerke Laufenburg

1.6. Andere Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans sind nicht betroffen.

2. BEGRÜNDUNG:

Auf dem Grundstück werden neu zwei überbaubare Flächen (Baufenster) ausgewiesen.

Aufgrund der anhaltenden, dringenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt soll auf dem gemeindeeigenen - bisher als Grünfläche festgesetzten - Grundstück eine zusätzliche Bebauung entsprechend dem angrenzenden Bestand möglich gemacht werden.

Damit wird dem Gebot des § 1 Abs. 5 BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen, da vor einer weiteren Inanspruchnahme un bebauter Landschaft sinnvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb der Siedlungsflächen genutzt werden.

Die Größe der verbleibenden Grünflächen beidseits des Fußwegs ist ausreichend, um der geplanten Funktion als Grünzäsur noch gerecht werden zu können.

Durch die neue Bebauung werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, die gemäß § 8 a-c Bundesnaturschutzgesetz minimiert und anderweitig ausgeglichen oder ersetzt werden müssen.

Eingriffe entstehen vor allem in den Bereichen Landschaftsbild und natürliche Bodenfunktionen. Durch die bestehenden und neu getroffenen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und Oberflächenausbildung (Regenwasserversickerung) werden diese Eingriffe minimiert. Ein zusätzlicher Ausgleich soll durch die getroffenen Pflanzgebote für standortgerechte Gehölze geschaffen werden.

Damit ist nach Ansicht der Gemeinde Feldberg - unter Berücksichtigung der relativ geringen Auswirkungen - ein angemessener Ausgleich geschaffen worden.

**2. Änderung des Bebauungsplans der Gemeinde  
79868 Feldberg "KRONENGELÄNDE" in Falkau im Bereich des  
Grundstücks Flst. Nr. 394**

Um unnötige Kosten für eine Verlegung der Leitungen zu vermeiden, werden große Baufenster gewählt, da die exakte Lage der bestehenden Leitungen nicht bekannt ist.

3. Weitere Auswirkungen oder Kosten sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Feldberg, den 2. Mai 1995



Der Bürgermeister

*[Handwritten signature]*

Der Planverfasser

**Ausgefertigt**

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
KORBER, BARTON - FAHLE  
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITEKTEN  
79868 FREIBURG, SCHWABENTORRING 12  
TELEFON: 0761 / 36875  
TELEFAX: 0761 / 36875-17

*[Handwritten signature]*

Feldberg, den 29. Okt. 1997  
Bürgermeisteramt



*[Handwritten signature]*

**Anzeige bestätigt**

Freiburg, den 21. Nov. 1995  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

**Bekanntmachung  
durch Amtsblatt Nr. 45/97**

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten date: v. 5.11.97]*

Bürgermeisteramt



Breisacher

*[Handwritten signature]*