

Satzung

der Gemeinde Feldberg über den Bebauungsplan im Gewann "Kronengelände".

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Oberes Kronengelände".

Der Gemeinderat hat am 26.10.93 den Bebauungsplan
"Oberes Kronengelände" als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253);
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz
vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466);
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über
die Darstellung des Planinhalts ((Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S.58)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28. Nov. 1983
(Ges.Bl. S. 770, berichtigt S. 519) in der Fassung vom 17.12.1990
5. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. vom 3.10.1983
(GBl.S.578 berichtigt S. 720); zuletzt geändert durch Gesetz vom
12.12.91 (GBL S. 860)

§ 1

Bezeichnung und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Oberes Kronengelände".
Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung
im "zeichnerischen Teil" (Anlage 1)

§ 2

Bestandteile

1. Die Satzung besteht aus:
 - a) dem "zeichnerischen Teil" M 1:500 vom 26.10.1993 (Anl. 1)
 - b) den "Bebauungsvorschriften" vom 26.10.1993 (Anl. 2)
 - c) den "Schnitten M 1:200 vom 26.10.1993 (Anl. 1)
2. Der Satzung beigefügt sind:

die "Begründung" vom 31.08.1993 (Anl. 3)

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne vom § 74 LBO handelt, wer den auf Grund vom § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Feldberg, den 26.10.1993

[Signature]
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom ~~24.2.94~~ dem Landrats-
amt ~~Breisg. Hochschw.~~ gemäß § 11 BauGB angezeigt.
Dieses hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Die Anzeige des Bebauungsplanes wurde nach § 12 BauGB ortsüblich
bekannt gemacht - am ~~6.4.94~~

Der Bebauungsplan trat damit am ~~6.4.94~~ in Kraft.

Ausgefertigt:
Feldberg (Schw.), 21.03.1994

[Signature]
(Kainz, Bürgermeister)

– Angezeigt –
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 07. MRZ. 1994
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

[Signature]
Hasenfrazz

Die Anzeige des Bebauungsplans
wurde nach § 12 BauGB
öffentlich bekanntgemacht durch
Amtsblatt 14/94 vom
6. April 1994

[Signature]
Bürgermeisteramt Feldberg(Schw.)

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Oberes Kronengelände" der Gemeinde Feldberg (Anlage 2)

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist:
"Sondergebiet", das der Erholung dient (SO) nach § 10 BauNVO.

Das Sondergebiet ist als Ferienhausgebiet festgesetzt.
Die Ferienwohnungen dürfen nur der wechselnden Belegung bzw.
nicht dem Dauerwohnen dienen.
Im SO3 sind zusätzlich Einrichtungen zulässig, die der Versorgung und
Verwaltung des Gebietes dienen.

§ 2

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO sind nur zulässig,
soweit sie der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen.

§ 3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet 1

1. Höhenlage

Die EFH (roh) darf max. 0,20 m über dem vorh. Gelände, gemessen am
höchsten Geländepunkt innerhalb des Gebäudegrundrisses, liegen.

2. Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Gebäudetiefe:

Das Gebäude darf an der Talseite - gemessen wird der Schnittpunkt
Außenwand/Dachhaut bis zur Oberkante des natürlichen Geländes -
nicht höher als 7,50 m in Erscheinung treten.

Die Gebäudelänge wird auf maximal 20 m festgesetzt.

Die Gebäudetiefe wird auf maximal 12 m festgesetzt.

Sondergebiet 2

1. Höhenlage

Die EFH (roh) darf max. 0,20 m über dem vorh. Gelände, gemessen am
höchsten Geländepunkt innerhalb des Gebäudegrundrisses, liegen.

2. Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Gebäudetiefe:

Das Gebäude darf an der Talseite - gemessen wird der Schnittpunkt
Außenwand/Dachhaut bis zur Oberkante des natürlichen Geländes -
nicht höher als 7,50 m in Erscheinung treten.

Die Gebäudelänge wird auf maximal 17 m festgesetzt.

Die Gebäudetiefe wird auf maximal 10 m festgesetzt.

Sondergebiet 3

1. Höhenlage

Die Höhenlage des Gebäudes ist im Schnitt B - B (Anl. 1) dargestellt.

2. Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Gebäudetiefe:

Die max. Gebäudehöhe ist im Schnitt B - B (Anl. 1) dargestellt.

Das Gebäude ist als 3-geschossiges Garagengebäude mit einer max. Länge von
63,00 m und einer max. Breite von 18,50 m auszuführen.

Über den Garagengeschossen sind 2 getrennte Gebäude mit einer Länge von
max. 25 m und einer Gebäudetiefe von max. 12,50 m anzuordnen.

Ein Zwischentrakt mit einer Gebäudetiefe von max. 7,5 m wird zugelassen.

§ 4

Bauweise

In den Bereichen der Sondergebiete SO₁ und SO₂ wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Abweichend hiervon wird im Bereich des Sondergebietes SO₃ gem § 22 Abs. 4 BauNVO eine max. Gebäudelänge von 63 m zugelassen.

§ 5

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil (Anlage 1) durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

§ 6

Gestaltung der Dächer

1. Dachneigung
Die Dachneigung wird auf 43 - 48 Grad festgelegt.
2. Dachformen
Als Dachformen sind zulässig Satteldächer, auch als "einhüftige Dächer", jedoch nur mit symmetrischer Dachneigung.
Abwalmungen sind zulässig ("Krüppelwalm"), jedoch nicht bei einhüftigen Dächern.
3. Dachgaupen
Die Höchstlänge von Dachgaupen darf pro Gebäudeseite zusammen die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten.
4. Firstrichtung
Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
5. Dachvorsprünge
Die Dachvorsprünge dürfen 90 cm nicht unterschreiten.

§ 7

Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 8

Geländegestaltung

Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück dürfen die natürlichen Geländeverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind aufeinander abzustimmen.

§ 9

Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur auf dem Baugrundstück "Sondergebiet 3" als Tiefgarage zulässig. Offene Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen, mit einem Abflußbeiwert von mind. 0,6 im SO₃, angelegt werden.
Entlang der Erschließungsstraßen sind Stellplätze nur zum Be- und Enladen zugelassen.

§10

Antennenanlagen

Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

§ 11

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

Pro 200 m² ist ein Baum (Qualität: Holzstamm, Stammumfang 16-18 cm) 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die als Pflanzbindung vorgegebenen Bäume werden auf die Gesamtzahl angerechnet.

Die Pflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, gem. Pflanzenliste, (im zeichnerischen Teil dargestellt) durchzuführen.

Bepflanzung von Parkplätzen

Parkplätze außerhalb des Parkdecks sind mit großkronigen Einzelbäumen (Qualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) zu überstellen. Es ist mindestens 1 Baum für 10 Stellplätze bei doppelreihiger, gegenüberliegender Anordnung zu pflanzen. Artenwahl entsprechend Pflanzenliste (im zeichnerischen Teil dargestellt).

Begrünung Parkdeck

Das Parkdeck ist mit Klettergehölzen einzugrünen. Geeignete Kletterhilfen sind an den Außenseiten und als Überspannung des obersten Decks vorzusehen.

Dachbegrünung

Größere Dachflächen mit 0 bis 10 Grad Neigung sind extensiv zu begrünen. Dicke der Vegetationsschicht 8-12 cm. Ansaat mit standortgerechten, heimischen Kräutern und Gräsern.

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

Die im zeichnerischen Teil festgelegten Hecken, Feldgehölze und Bäume sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

Sie sind während der Baudurchführung nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

§ 12

Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Eingriffe in die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft im Bereich des vorhandenen Baches sind zu vermeiden.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind während der Baudurchführung durch geeignete Maßnahmen zu schützen; (z.B. DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Die Flächen sind unter Berücksichtigung der Ansprüche der unterschiedlichen Lebensräume zu pflegen und zu entwickeln. Sie sind so zu entwickeln, daß offene extensive Wiesen- und Ruderalflächen entstehen, die mit einzelnen Gehölzgruppen durchsetzt sind.

Wiesenflächen sind mindestens einmal, höchstens jedoch 3 mal pro Jahr zu mähen, um einer Verbuschung entgegenzuwirken.

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft (§8 Abs.2 BNatSchG)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird im östlichen Teil des Plangebietes eine Ausgleichsfläche festgesetzt.
Diese ist so zu entwickeln, daß offene extensive Wiesen- und Ruderalflächen entstehen, die mit einzelnen Gehölzgruppen durchsetzt sind.

§13

Unbebaute Flächen (§ 73 Abs. 1 Ziff.5 LBO)

Die nicht für die Erschließung und Stellplatzflächen in Anspruch genommenen Flächen sind landschaftstypisch anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln.
Die Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen.

Dem Antrag zur Baugenehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen. Er soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Parkplätze außerhalb des Parkdecks, die eine Benutzerfrequenz von höchstens 2 Kfz pro Tag aufweisen und Bedarfsparkplätze, sind zur Verminderung der Belastung der Kläranlagen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflußbeiwert von mindestens 0,6.

§ 14

Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Oberflächenwasser in Grünflächen

In der Gestaltung und Nutzung der Grünflächen ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser vorzusehen.

Die im Gelände vorhandenen Quellhorizonte, Bachläufe und Gerinne sind zu erhalten, oberflächlich und offen im Gelände der natürlichen Vorflut zuzuführen.

In dem Gewässerschutzstreifen dürfen mit Ausnahme der Überquerung der Erschließungsstraße keinerlei Veränderungen vorgenommen werden; insbesondere sind untersagt: Aufschüttungen, Errichtung von Ufermauern, Einzäunungen und Überdachungen, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Ablagerung von Abfällen, Anlegen von Autoabstellplätzen usw.

Retentionsflächen

Es wird empfohlen im Bereich des Baches Retentionsflächen auszubilden.

Das vorhandene Regenwasser aus Dachflächen ist der natürlichen Vorflut zuzuführen. Es wird empfohlen, wo topographisch möglich, zur Regenwasserrückhaltung Teiche oder entsprechende Retentionsflächen einzuplanen, deren Überlauf dem Bach zuzuführen ist.

Gehrecht

Zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Fußwegverbindung zwischen der Kreisstraße und dem Grundstück , Flurstück-Nr. 116, wird ein Gehrecht zugunsten der Gemeinde festgesetzt.

Nachrichtliche Hinweise

Auf den Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde hinsichtlich der Begründung und Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum nach § 22 BauGB (Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen vom 9. 6. 1992) wird hingewiesen.

Die Entwässerung hat gem. der jeweils gültigen Abwassersatzung der Gemeinde Feldberg zu erfolgen.

Gemeinde Feldberg, den 26.10.1993



[Signature]
Bürgermeister

– Angezeigt –
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 07. MRZ. 1994
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



[Signature]
Hasenfritz

Ausgefertigt:
Feldberg (Schw.), 21.03.1994



[Signature]
(Kainz, Bürgermeister)

Die Anzeige des Bebauungsplans
wurde nach § 12 BauGB
öffentlich bekanntgemacht durch
Amtsblatt 14/94 vom
6. April 1994



[Signature]
Bürgermeisteramt Feldberg(Schw.)

Landkreis : Breisgau/Hochschwarzwald
Gemeinde : Feldberg

BEBAUUNGSPLAN **"OBERES KRONENGELÄNDE"**

Begründung

1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Kreisstraße K 4991 im Ortsteil Mittelfalkau in hängigem Gelände. Der Hang ist südostexponiert und liegt in einer Höhe von ca. 970 - 1.000 m ü. NN. Es handelt sich um ein Wiesengelände, das von Gehölzbeständen, Gräben und kleineren Bächen durchzogen ist.

2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Da der Bedarf der Gemeinde Feldberg an Wohnbauflächen anderweitig gedeckt werden kann, soll das Plangebiet zur Deckung des Bedarfes an Ferienwohnungen als Sondergebiet, das der Erholung dient, ausgewiesen werden.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft "Schluchsee/Feldberg" ist seit 1977 rechtskräftig. Hierin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Gemeinde benötigt jedoch dringend Flächen für die touristische Nutzung.

Durch die erforderliche aufwendige Erschließung des "Oberen Kronengeländes" werden die Grundstückskosten so hoch, daß eine Nutzung für Dauerwohnraum unmöglich erscheint. Außerdem verfügt die Gemeinde Feldberg über ausreichende Bauflächen für eine Dauerwohnbebauung, z.B. im Gebiet "Bärental" und in "Altglashütten" verfügt die Gemeinde noch über mehrere Baugrundstücke die zur Deckung des einheimischen Wohnbedarfs bereitgehalten werden. Desweiteren beabsichtigt die Gemeinde zu diesen Zwecken vorhandene kleinere Baulücken durch entsprechende Erschließungsmaßnahmen zu schließen.

Dem gegenüber steht ein erhöhter Bedarf der Gemeinde Feldberg an Ferienwohnungen, so daß das Plangebiet zum Sondergebiet weiterentwickelt wird.

3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Feldberg ist staatlich anerkannter Luftkurort und hatte in den vergangenen Jahren durchschnittlich 560.000 - 600.000 Übernachtungen. Die Wirtschaftsstruktur der Gemein-

de ist fast ausschließlich auf den Fremdenverkehr ausgerichtet. Gewerbe oder Industriebetriebe außerhalb des Fremdenverkehrs sind nur in sehr geringem Umfang vorhanden.

Zur Strukturverbesserung der Gemeinde ist es erforderlich, vor allem Ferienwohnungen zu schaffen. Die Gemeinde Feldberg verfügt z.Zt. über ca. 600 Betten in Ferienwohnungen, während vergleichbare Gemeinden in der Umgebung in diesem Bereich über 1.000 - 1.600 Betten verfügen.

Im Hinblick auf die stetig steigende Nachfrage nach Ferienwohnungen ist es das Ziel der Gemeinde, das Angebot deutlich zu erhöhen.

Die Strukturverbesserung im Bereich der Ferienwohnungen dient auch zur besseren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur, wie Einzelhandelsgeschäfte, Gaststätten und Freizeitanlagen.

3.2 Auswirkung auf Nachbarorte

Die Auswirkungen der Verwirklichung des Bebauungsplanes auf die Nachbarorte sind vernachlässigbar gering. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Kreisstraße K 4991 an die nächstgelegenen Bundesstraßen B 315 und B 500, so daß für die Nachbarorte keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen zu erwarten sind. Da diese Orte alle über Bettenzahlen von 4.000 - 6.000 verfügen, werden die hinzukommenden Betten im "Oberen Kronengelände" kaum meßbare Auswirkungen zeigen.

Einrichtungen für die Wasserversorgung bzw. für die Abwasserentsorgung sind in der Gemeinde Feldberg vorhanden.

4. Planungskonzept

4.1 Äußere Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Kreisstraße K 4991 an und wird über diese erschlossen. Da die Kreisstraße im Bereich des "Oberen Kronengeländes" wesentlich breiter ist als in ihrem übrigen Verlauf, wird sie im Zuge der Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde auf diese durchgehende Breite rückgebaut, und die entstehende Freifläche wird rekultiviert.

Touristische Freizeiteinrichtungen sind von dem Gelände aus zu Fuß zu erreichen. Hier stehen im "Unteren Kronengelände" Kuranlagen mit einem Weiher, Minigolfplatz, Kinderspielplatz, Tennisplätze, Sportplatz, Skilift und Grillstelle zur Verfügung. Fußwege sind in Richtung Altglashütten und Wasserfall vorhanden.

Dies bedeutet, daß die gesamte erforderliche Infrastruktur für ein Feriendorf vorhanden ist.

Anlagen für die Wasserver- und Abwasserentsorgung sind weitestgehend vorhanden, bzw. werden im Rahmen der Erschließung noch ausgebaut. Das erforderliche Wasserrechtsverfahren ist bereits eingeleitet, so daß in diesem Bereich keine zusätzlichen aufwendigen Maßnahmen vorzusehen sind.

4.2 Innere Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt durch 3 Stichstraßen, die an einem zentralen Punkt im Plangebiet zusammengeführt werden und von hier über eine Sammelstraße an die Kreisstraße an-

gebunden werden. Die erforderlichen Stellplätze werden weitestgehend in einer zentralen Tiefgarage untergebracht, so daß das Feriendorf nur zum Be- und Entladen sowie zur Ver- und Entsorgung befahren werden muß. Die restlichen Stellplätze, die nicht in der Tiefgarage untergebracht werden können, werden im Zufahrtbereich zum Feriendorf angelegt.

Die Stichstraßen sind so geplant, daß die Gebäude dem natürlichen Gelände angepaßt werden können. Die Wasserversorgung des Baugebietes wird aus dem gemeindeeigenen Wasserversorgungsnetz sichergestellt. Die Entsorgung des Abwassers ist im Gesamtkanalisationsplan bzw. der Klärwerkserweiterungsplanung berücksichtigt und wird durch ein Trennsystem erfolgen, so daß das anfallende Oberflächenwasser direkt der natürlichen Vorflut zugeführt wird.

4.3 Grünordnung

Zur besseren Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wurde im Vorfeld der Planung ein Gutachten über Geländestruktur und Grünbestand gefertigt. Aus diesem Gutachten gehen erhaltenswerte Gehölzbestände und Geländestrukturen hervor. Dies ist in der Bebauungsplanung berücksichtigt und durch die grünordnerischen Festsetzungen gesichert. Die Bebauung wurde so geplant, daß die Eingriffe in die Natur äußerst gering sind.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft hat der Gemeinderat am 17.08.1993 zwei Ausgleichsmaßnahmen beschlossen:

- a) Innerhalb des Plangebietes ist im östlichen Teil eine Ausgleichsfläche festgesetzt, die entsprechend dem jetzigen Bestand des Plangebietes anzulegen ist. In diese Ausgleichsfläche ist die durch den Rückbau der Kreisstraße freiwerdende Fläche, die versiegelt war, teilweise einbezogen. Dadurch wird erreicht, daß die bestehenden Pflanzgruppen ergänzt und nach außen besser als bisher angeknüpft werden.
- b) Darüberhinaus hat der Gemeinderat am 17.08.1993 beschlossen, auf dem gemeindeeigenen Grundstück, Flst.-Nr. 394, südwestlich des Plangebietes, das im Bebauungsplan "Kronengelände" als öffentliche Grünfläche ohne weitere Festsetzungen festgesetzt ist, eine Ausgleichsmaßnahme durchzuführen.
Das Grundstück ist eine trockene Wiesenfläche, die so entwickelt werden wird, daß offene extensive Wiesen und Ruderalflächen entstehen, die mit einzelnen Gehölzgruppen durchsetzt sind. Dies entspricht dem Bestand des Plangebietes und dem Landschaftsbild der Umgebung.

Durch die beiden Ausgleichsmaßnahmen wird erreicht, daß mehr Gehölzgruppen bzw. Bäume angepflanzt werden, als durch die Bebauung wegfallen. Außerdem werden die bestehenden Grünstrukturen - auch außerhalb des Plangebietes - besser miteinander verbunden. Mit der Planung der Bepflanzungen wurde ein Landschaftsarchitekt beauftragt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel wurde ein Sondergebiet "Ferienhausgebiet" festgesetzt. Somit sind nur Ferienwohnungen vorgesehen, die ausschließlich einer wechselnden Belegung bzw. nicht dem Dauerwohnen dienen.

Wegen der landschaftlichen Einbindung der Baukörper wurden diese durch Gebäudelängen und -tiefen definiert. Diese Festsetzung ist exakter als beispielsweise die Festlegung einer Grundflächenzahl (GFZ) und erlaubt so eine bessere Verwirklichung der städtebaulichen Gestaltungsabsicht. Die Gebäudehöhen wurden durch Festlegung der Traufhöhen und Dachneigung festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird erreicht, daß im Prinzip eingeschossige Gebäude mit als Wohnraum nutzbaren Unter- und Dachgeschossen entstehen können.

5.2 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäude sind den Geländelinien folgend angeordnet und höhenmäßig an das bestehende Gelände angepaßt. Die beabsichtigte Bebauung hält sich so innerhalb der Regelbauweise nach § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) - offene Bauweise - läßt jedoch nur kleinere Gebäude zu. Auf diese Weise wird eine städtebauliche Gestaltungsabsicht verwirklicht, die sich nicht negativ auf das gesamte Landschaftsbild auswirkt. Dabei wurden auch besonders die landschaftsökologischen Gesichtspunkte gem. v.g. Gutachten berücksichtigt.

5.3 Gestaltungsvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gestaltungsvorschriften wurden aus dem Ziel entwickelt, eine landschaftliche Einbindung der geplanten Bebauung zu erreichen, und das Feriendorf in das bestehende Ortsbild zu integrieren.

6. Flächenverteilung

Die Fläche des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 1,6 ha und gliedert sich in

- Private Verkehrsfläche, einschl. Stellplätzen
- Private Grünfläche
- Sonderbaufläche

7. Folgeeinrichtungen

Aus der Erschließung des Baugebietes sind Auswirkungen auf öffentliche Folgeeinrichtungen nicht zu erwarten. Das Ferienhausgebiet dient auch zur besseren Auslastung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Für die Gemeinde Feldberg entstehen keine Erschließungskosten, da die gesamte Fläche des Plangebietes im Eigentum der Gemeinde ist und an einen Erschließungsträger veräußert wird.

Der Erschließungsträger wird alle erforderlichen Erschließungsanlagen als private Erschließung auf eigene Kosten herstellen. Bodenordnende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Feldberg, den 31.08.1993



[Handwritten signature]
Kainz
- Bürgermeister -

– Angezeigt –

gem. § 11 BauGB

07. MRZ. 1994

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



[Handwritten signature]
Häsenfrantz

Ausgefertigt:
Feldberg (Schw.), 21.03.1994



[Handwritten signature]
(Kainz, Bürgermeister)

Die Anzeige des Bebauungsplans
wurde nach § 12 BauGB
öffentlich bekanntgemacht durch
Amtsblatt 14/94 vom
6. April 1994



[Handwritten signature]
Bürgermeisteramt Feldberg(Schw.)