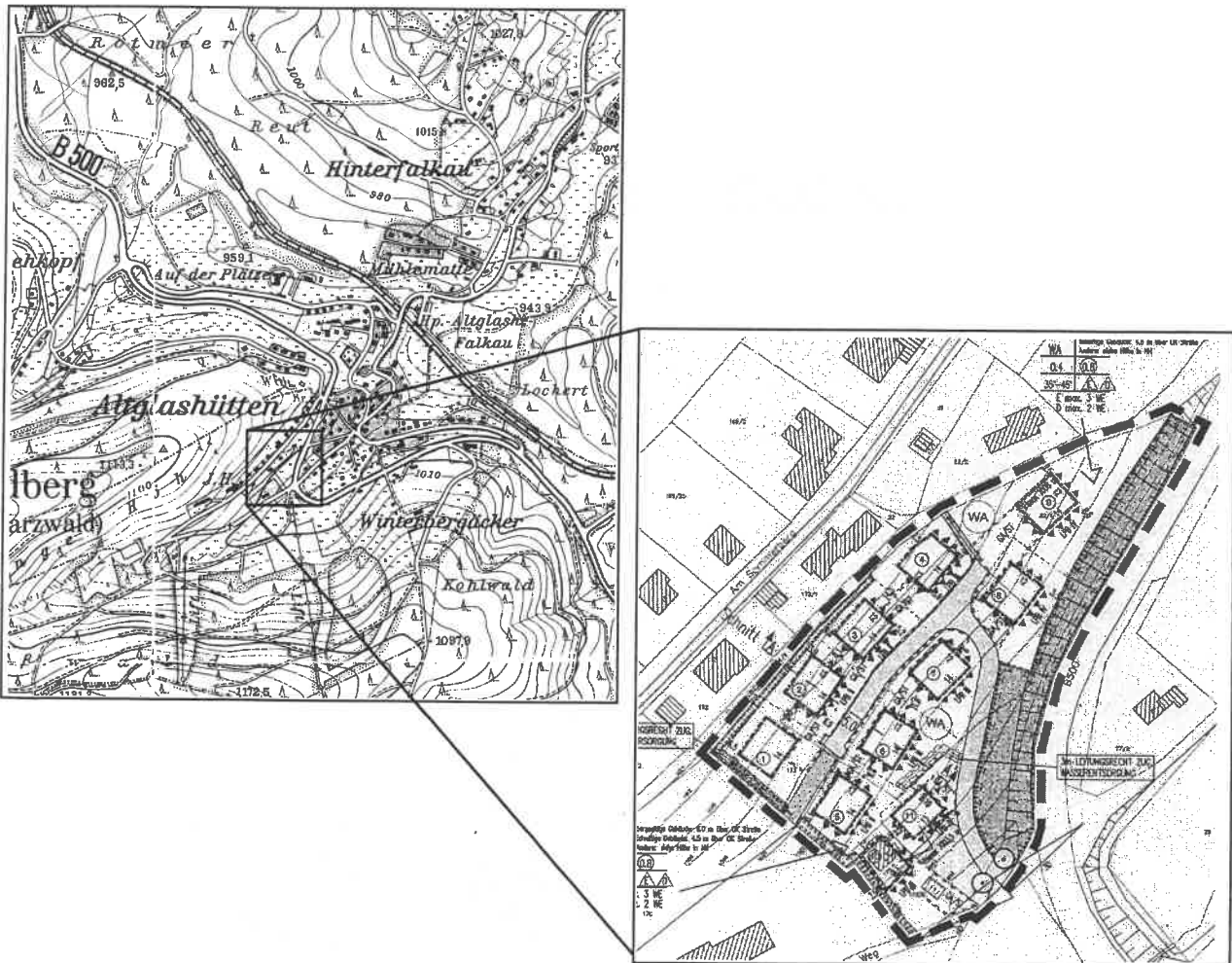


# GEMEINDE FELDBERG

## BEBAUUNGSPLAN „UNTERER SOMMERBERG“

FASSUNG: Satzung gem. § 10 BauGB vom 24.04.2001



### Inhalt:

- 1) Satzung
- 2) Planzeichnung
- 3) Bebauungsvorschriften
- 4) Begründung

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

Körper  
Barton  
Fahle ■

## **S A T Z U N G**

### **der Gemeinde Feldberg über den Bebauungsplan „Unterer Sommerberg“ im Ortsteil Altglashütten**

Der Gemeinderat hat am 24.04.2001 den Bebauungsplan für das Gebiet "Unterer Sommerberg" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141); berichtigt (BGBl. I S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (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 vom 19.07.1999 (GBl. S. 292);
- § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. 521).

## **§ 1**

### **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan (Planzeichnung vom 24.04.2001

## **§ 2**

### **Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- |     |                                  |                |
|-----|----------------------------------|----------------|
| (1) | Zeichnerischer Teil, M 1:500     | vom 24.04.2001 |
| (2) | Textteil - Bebauungsvorschriften | vom 24.04.2001 |

Beigefügt ist:

- (1) Begründung vom 24.04.2001
- (2) Grünordnungsplan vom April 2001

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

### § 4

#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Feldberg, den 24. April 2001



*[Handwritten signature]*

Der Bürgermeister

Ausgefertigt

Feldberg, den 25. April 2001  
Bürgermeisteramt



*[Handwritten signature]*

Bekanntmachung  
durch Amtsblatt Nr. 30  
vom 25. Juli 2001

Bürgermeisteramt



*[Handwritten signature]*

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 1 von 6

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt (BGBl. I S. 137)
- 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)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
- 

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **1.1.1 Einschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)**

1.1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

1.1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

#### **1.1.2 Ausschluß bzw. allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 (6) Nrn. 1 und 2 BauNVO)**

1.1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig.

### **1.2 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Stellplatz- und Garazonen (GA/ST) und innerhalb der Baufenster zulässig.

### **1.3 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Nebenanlagen bis 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und bis max. 4 m Höhe sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig.

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

#### **1.4.1 Höhe baulicher Anlagen, (§§ 18, 20 BauNVO)**

1.4.1.1 Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenwand/ Oberkante Dachhaut.

1.4.1.2 Bezugspunkt für die Traufhöhenfestsetzung der Gebäude in den Baufenstern 1-8 ist die Oberkante der geplanten Straße

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

- 1.4.1.3 Für die Gebäude in den Baufenstern 9-11 gelten die im Plan als NN-Höhen eingetragenen maximalen Traufhöhen.
- 1.5 **Festsetzungen zu Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 6-8 BauGB,  
Die Zahl der Wohnungen wird im allgemeinen Wohngebiet WA für *Einzelhäuser* auf maximal 3 je Gebäude festgesetzt.  
Die Zahl der Wohnungen wird im allgemeinen Wohngebiet WA für *Doppelhäuser* auf maximal 2 je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- 1.6 **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)  
Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,00 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge können als Ausnahme zugelassen werden.
- 1.7 **Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.7.1 Alle öffentlichen und privaten Kfz- Stellplätze und Zufahrten sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens erhalten bleibt (Rasenpflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke, Fahrspuren etc.).
- 1.7.2 Die Böschungfläche entlang der Bundesstraße ist als zusammenhängende Grünfläche zu bepflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Sie ist entsprechend den genannten Pflanzgeboten (s. Ziff. 1.9.2) zu ca. 20% mit Sträuchern zu bepflanzen und mit einer Saatmischung für magere, sonnenexponierte, kalkarme Standorte anzusähen.
- 1.7.3 Die Trockenmauern unterhalb des Bergweges sind zu erhalten, brüchig werdende Teile sind landschaftsangepaßt instandzusetzen.
- 1.8 **Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§9 (1) Nr.25 b BauGB)  
Zum Schutz von Laubbäumen entlang der Trockenmauer wird durch Planeintrag im Bebauungsplan eine Bindung zum Erhalt festgesetzt. In Ausnahmefällen ist die Entfernung der Bäume zulässig, wenn diese die zulässige Nutzung des Grundstückes unzumutbar beeinträchtigen oder wenn bei erforderlichen Sanierungsarbeiten der Trockenmauer die Standsicherheit der Bäume beeinträchtigt wird.
- 1.9 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- 1.9.1 Im Bebauungsplan sind durch Planeintrag Festsetzungen für das Anpflanzen von Gehölzen am südwestlichen Gebietsrand getroffen. Es ist pro 2lfm ein Gehölz zu pflanzen. Reihenpflanzungen sind unzulässig.  
Artenempfehlung:  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Alpen- Heckenrose (*Rosa pendulina*), Schwarz-Heckenkirsche (*Lonicera nigra*), Felsen- Johannesbeere (*Ribes petraeum*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Grün-Erle (*Alnus viridis*), Weidenarten (*Salix* i.S.).
- 1.9.2 Im Bebauungsplan sind durch Planeintrag Festsetzungen für das Anpflanzen von Gehölzen auf der Biotopentwicklungsfläche entlang der Bundesstraße getroffen.  
Es sind auf einer Fläche von etwa 20% der Biotopentwicklungsfläche in einzelnen Gruppen je 5- 15 Gehölze zu pflanzen. Die Anpflanzungszeit muß spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsstraße erfolgen.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Artenempfehlung:

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Alpen- Heckenrose (*Rosa pendulina*), Schwarz-Heckenkirsche (*Lonicera nigra*), Felsen- Johannisbeere (*Ribes petraeum*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Grün-Erle (*Alnus viridis*), Weidenarten (*Salix* i.S.).

- 1.9.3 Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in den Edwin-Vogt-Weg ist durch Planeintrag die Festsetzung für die Anpflanzung von zwei Hochstämmen getroffen. Die Anpflanzungszeit muß spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung der Erschließungsstraße erfolgen.

Artenempfehlung:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hochstamm 3xv. Stu. 20/25 cm

**1.10 Maßnahmen für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) 24 BauGB)**

Im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art (z.B. Beachtung der DIN 4109 - Schalldämmwerte für Außenbauteile, Schallschutzfenster) sein oder durch eine entsprechende Grundrißgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in der Immision abgewandten Gebäudeteilen liegen.

Nach der DIN 4109 sind für die aufgeführten Bereiche folgende Schalldämmwerte für Außenbauteile zu beachten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in db (A)	Resultierende Schalldämmmaße in db(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	Bis 55	30	
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

**1.11 Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

**2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BAUGB, § 74 LBO)**

**2.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

**2.1.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

2.1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Dächer als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45° auszubilden.

2.1.1.2 Dächer sind mit Dachüberständen von mindestens 60 cm nach allen Seiten auszubilden.

2.1.1.3 Die Eindeckung der Dächer muß in rotem bis braunem Farbton erfolgen.

2.1.1.4 Bei Doppelhäusern sowie für Anbauten oder Erweiterungen bestehender Gebäude sind Dachform und Dachdeckung anzugleichen.

2.1.1.5 Glänzende Materialien, sind zur Verwendung der Dacheindeckung nicht zugelassen.

**2.1.2 Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

2.1.2.1 Dachaufbauten bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge eines Gebäudes zugelassen.

Der Mindestabstand zum Giebel muß bei Dachgauben und Dacheinschnitten 2,00 m, zum First 1,00 m und zur Traufe 0,80 m betragen.

**2.1.3 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Garagen und Carports in Verbindung mit Gebäuden sind mit einem Dach zu versehen, das in Neigung und Eindeckung dem Dach des Hauptgebäudes entspricht oder als begrüntes Flachdach ausgebildet wird.

**2.1.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

2.1.4.1 Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist nur eine sichtbare TV- und Rundfunkantenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.

2.1.4.2 Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäude bzw. Dachfläche aufweisen.

**2.1.5 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.1.5.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, (insbesondere zwischen Straßenbegrenzungslinien und Gebäuden) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

2.1.6.1 Mauern und Zäune sind einfach, zurückhaltend und entsprechend der örtlichen Situation einheitlich auszubilden. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege dürfen sie bezogen auf die Straßenoberkante nicht höher als 0,80 m sein.

2.1.6.2 Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,30 m über angrenzendem Gelände nicht überschreiten.

**2.2 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

2.2.1 Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Bodenfunde**

3.1.1 Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dasselbe gilt, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grabsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

#### **3.2 Bodenschutz**

##### **3.2.1 Allgemeine Bestimmungen**

3.2.1.1 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.

3.2.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.2.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

3.2.1.4 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.

3.2.1.5 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

3.2.1.6 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Dazu wird auf die Festsetzungen unter Ziffer 1.6.1 hingewiesen.

3.2.1.7 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

3.2.1.8 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

##### **3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

3.2.2.1 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).

3.2.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3.2.2.3 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.

3.2.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.



**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

**3.3 Altlasten**

3.3.1 Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten wider erwarten ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen wahrgenommen werden, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen und das Landratsamt, Amt für Umweltschutz zu verständigen.

**3.4 Anlage von Zisternen**

3.4.1 Es wird empfohlen, auf den Baugrundstücken Zisternen zur Sammlung von Niederschlagswasser und Verwendung als Brauchwasser anzulegen und zu unterhalten.

Gemeinde Feldberg, den **24. April 2001**



*[Handwritten signature]*

Der Bürgermeister

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

*[Handwritten signature]*

Körper  
Barton  
Fahle ■

Der Planverfasser

**Ausgefertigt**

Feldberg, den **25. April 2001**

Bürgermeisteramt



*[Handwritten signature]*

**Bekanntmachung  
durch Amtsblatt Nr. 30**

**vom 25. Juli 2001**

Bürgermeisteramt



*[Handwritten signature]*

## **1 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG**

In Altglashütten, dem Hauptort der Gemeinde Feldberg stehen derzeit praktisch keine baureifen Grundstücke zur Verfügung. Die Gemeinde Feldberg bekommt jedoch aus den Reihen der Bevölkerung immer wieder Anfragen nach Baugrundstücken, denen Sie kein adäquates Angebot entgegenstellen kann. Die Gemeinde ist daher bemüht Maßnahmen zum Abbau des Defizits an Baugrundstücken in Altglashütten zu ergreifen.

Da die Gemeinde die Grundstücke Flst.-Nrn, 173, 174 und 175 zum Kauf angeboten bekommen hat, will Sie die Gelegenheit nutzen und durch die Aufstellung eines Bebauungsplans dazu beitragen, das Mißverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage an verfügbaren Wohnbauflächen in Altglashütten zu entschärfen.

Die Bebauung dieser Fläche war bereits im noch wirksamen Flächennutzungsplan von 1977 vorgesehen, dort jedoch als Sonderbaufläche für Einrichtungen des Fremdenverkehrs. Da solche Flächen für Erholungsheime oder andere fremdenverkehrliche Nutzungen nicht nachgefragt wurden und auch in absehbarer Zeit nicht als realisierbar angesehen werden können, will die Gemeinde die zur Zeit laufende Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nutzen, um die Sonderbaufläche in eine Wohnbaufläche umzuwandeln und so Baugrundstücke in Altglashütten zu schaffen. Für eine Nutzung als Wohnbaufläche spricht die optimale Südhanglage sowie die Nähe zum Ortskern Altglashütten und damit die gute Erreichbarkeit von den Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen.

## **2 LAGE DES PLANGEBIETS**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Altglashütten am Südhang des Sommerbergs. Das Plangebiet wird gebildet aus den Flurstücken 22/1, 173, 174, 175, 175/1, 175/2 und einem Teil des Grundstückes der B 500 (Böschungflächen). Im Süden wird das Plangebiet vom „Edwin-Vogt-Weg“ und im Osten von der Bundesstraße B 500 begrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an das Grundstück eines ehemaligen, jedoch nicht mehr betriebenen Erholungsheimes (Haus Brunk) bzw. an ein unbebautes Hanggrundstück an, während die nördliche Grenze des Plangebietes durch den „Bergweg“ markiert wird. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

## **3 PLANUNGSZIELE**

Die grundlegenden Ziele des Bebauungsplans sind im Sinne der Vorschriften des BauGB die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Dabei gilt es folgende konkreten Planungsziele abzusichern:

- Eine sinnvolle Grundstücksneuordnung zwecks Gewährleistung einer entsprechenden Bodennutzung durch die Ausweisung optimal bebaubarer Parzellen.
- Eine an der baulich - landschaftlichen Umgebung orientierte städtebauliche Struktur.

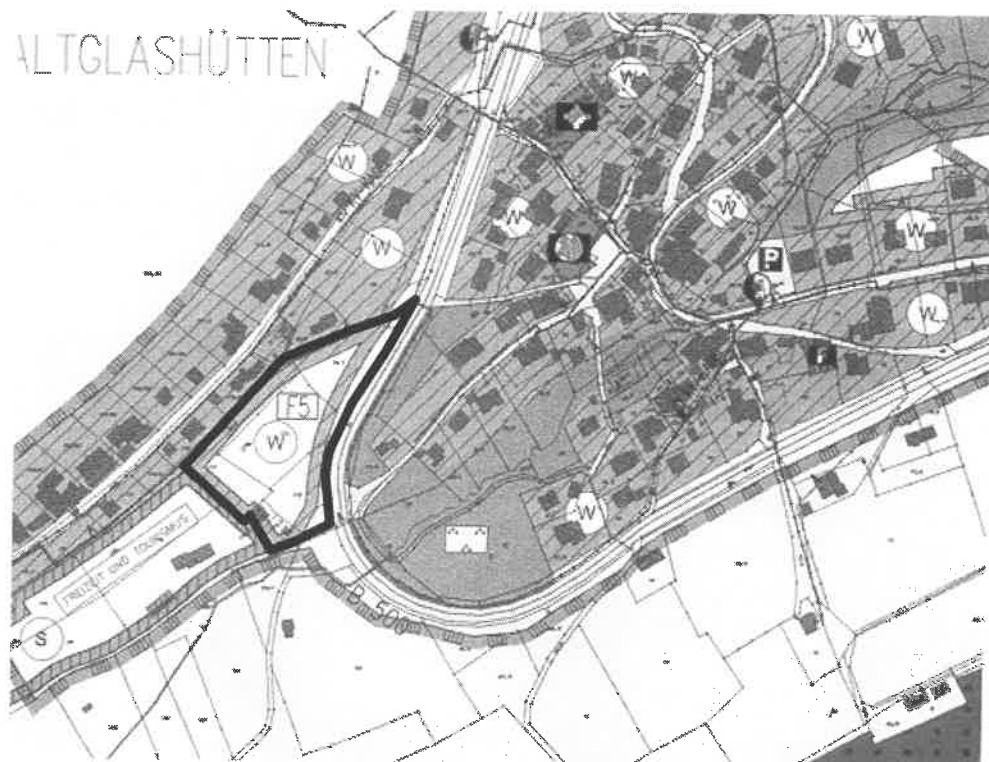
#### 4 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee ist der Bereich des Bebauungsplans teilweise als Sondergebiet „Einrichtungen für Fremdenverkehr“ und teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Straßen- und Baufluchtenplan „Altglashütten“ von 1957 (aufgehoben 1981) war der vorgenannte Bereich als WA-Gebiet enthalten. In der zur Zeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist das Plangebiet mit einer Fläche von 0,83 ha als Wohnbaufläche dargestellt, da es aus städtebaulicher Sicht als für die Siedlungsentwicklung geeignet bewertet wurde.

Unter Würdigung der vorgenannten Sachverhalte kann die Umzonung des südwestlichen Planbereichs von einer SO-Fläche in WA-Gebiet und damit die Entwicklung dieser Fläche aus dem Flächennutzungsplan als noch vertretbar erachtet werden. Aufgrund der geringen Flächengröße kann auch der nordöstliche Bereich (im wirksamen FNP landwirtschaftliche Fläche) noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

In der zur Zeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans, der einer Neuaufstellung gleich kommt, wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt (Steckbrief F 5 „Unterer Sommerberg“).

**Ausschnitt aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans - 1: 5.000 (Stand März 2001)**



## 5 VERFAHREN

### 5.1 Verfahrensdaten

29.08.2000	<u>Gemeinderat</u> : Aufstellungsbeschluß. Billigung des Vorentwurfes und Beschluß der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
14.09.2000- 27.09.2000	Verfahren nach § 3 (1) BauGB: Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Form einer Planauslegung.
10.10.2000	<u>Gemeinderat</u> : Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen. Billigung des Entwurfes und Beschluß der Offenlage
28.12.2000- 29.01.2001	Verfahren nach § 3 (2) BauGB: Durchführung der Offenlage
01.02.2001- 15.03.2001	Verfahren nach § 4 (2) BauGB: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
03.04.2001	<u>Gemeinderat</u> : Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Anregungen.
24.04.2001	<u>Gemeinderat</u> : Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

## 6 BAULICHE NUTZUNG

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Ausweisung im Flächennutzungsplan und in Übereinstimmung mit der Nutzungsart der angrenzenden, bereits bebauten Flächen, wird das gesamte Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Um den Gebietscharakter, der durch die umgebende Bebauung vorgegeben ist zu erhalten, und um ein relativ ruhiges Wohnen zu gewährleisten, sind von den Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

Von den in § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind die Nrn. 2-5 BauNVO nicht zulässig. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da der damit verbundene Flächenanspruch (Gartenbaubetriebe, Verwaltungen) im Plangebiet kaum zu befriedigen ist und darüber hinaus diese Nutzungen in dieser Ortsrandlage städtebaulich ungünstig plaziert wären. Zudem sind aus Gründen des Emissionsschutzes und aufgrund der verkehrlichen Situation (schmale Erschließung) Nutzungen mit zu erwartendem Publikumsverkehr (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen) im Plangebiet nicht erwünscht.

Die Ausnahme nach § 4 (3) Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sollen dagegen allgemein zulässig sein, da der Fremdenverkehr eine der wesentlichen wirtschaftlichen Grundlagen der Gemeinde darstellt und die Funktion der Gemeinde Feldberg als Fremdenverkehrsgemeinde auch zukünftig gestärkt werden soll.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der landschaftlichen Lage und der Nähe zum Ortskern und unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld soll im Plangebiet eine für die Gemeinde Feldberg angemessen verdichtete Bebauung realisiert werden. Daher wurde im Einklang mit den in Feldberg hauptsächlich nachgefragten Wohnformen festgesetzt, daß im Verfahrensbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 entsprechen die Werte einer städtebaulich angemessenen Dichte und fügen sich auch in die umgebende Bebauung am Sommerberg ein. Ebenfalls um eine zu hohe Bewohnerdichte zu vermeiden und insbesondere um das Verkehrsaufkommen gering zu halten wurden maximal 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus und maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

Um zu gewährleisten, daß die Garagen und Stellplätze möglichst nahe an der zukünftigen Straße stehen und somit nicht über das erforderliche Maß hinaus in den Hang eingegriffen werden muß, wurde festgesetzt, daß Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Baufenster und der dafür vorgesehenen GA/ST-Zonen, und Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster errichtet werden dürfen. Um in den Gartenbereichen zumindest kleinere Nebenanlagen zuzulassen wurde Nebenanlagen bis 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und bis zu max. 4 m Höhe ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zugelassen.

Die topographische Lage des Baugebietes machte differenzierte Traufhöhenfestsetzungen notwendig. Da die genaue Höhenlage der Erschließungsstraße noch nicht bekannt ist wurde die Festsetzung der maximalen Traufhöhe der Baufenster 1 bis 8, bei denen vergleichbare Höhenverhältnisse existieren auf die Oberkante der geplanten Erschließungsstraße bezogen. Die Traufhöhe der bergseitig der Straße gelegenen Baufenster wurde auf 8,0 m, die der talseitig gelegenen Baufenster auf 4,5 m festgesetzt. Ein Schnitt durch die Baufenster 2 und 6 wurde dem Bebauungsplan zur Erläuterung beigelegt.

Für die anderen drei Baufenster, die sich aufgrund ihrer Lage nicht für einen Bezug auf die Erschließungsstraße eigneten wurden die maximalen Traufhöhen einzeln in NN-Höhen ermittelt und in der Planzeichnung festgesetzt.

## 7 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets soll über eine vom Edwin-Vogt-Weg abzweigende neue Erschließungsstraße erfolgen, die zunächst den Hanganstieg überwindet um dann im hangoberen Bereich des Plangebietes parallel zu den Höhenlinien zu verlaufen. Die prinzipielle Machbarkeit der Erschließung wurde im Vorfeld bereits vom Ingenieurbüro Riede in Löffingen geprüft. Im jetzigen Planentwurf ist eine Ausbaubreite von 5,0 m vorgesehen.

Zur Ergänzung des Fußwegenetzes wurde im nördlichen Plangebiet zwischen Bergweg und geplanter Erschließungsstraße ein 2 m breiter öffentlicher Fußweg festgesetzt. Dadurch wird eine Verbindung von der Sommerbergstraße zum Schwarzenbachliff sowie über den Fußgängertunnel in den Kernort geschaffen.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluß an die bestehenden Leitungsnetze. Für die Stromversorgung wurde am südwestlichen Gebietsrand entlang einer privaten Grünfläche zwischen Bergweg und öffentlicher Grünfläche ein 2 m breites Leitungsrecht zugunsten der Stromversorgung festgesetzt.

## **8 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muß, wobei unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze ein Stellplatz je Wohnung nicht ausreicht. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Unterer Sommerberg“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

### **Verkehrliche Gründe**

Die Zielsetzungen der neuen Landesbauordnung berücksichtigen die Verhältnisse im ländlichen Raum leider nur unzureichend. Das Angebot im öffentlichen Nahverkehr in der Gemeinde Feldberg wird nicht dazu führen, daß die Bewohner ganz auf ihr Fahrzeug verzichten. Der Bahn-Haltepunkt Altglashütten-Falkau liegt ca. 750 m entfernt. Ein Radverkehrsnetz besteht nicht. Die Fahrradbenutzung wird im Bereich „Unterer Sommerberg“ zudem durch die topographische Lage erschwert. Der öffentliche Personennahverkehr und der Radverkehr können daher allenfalls dazu beitragen den Kfz-Verkehr zu reduzieren, sind aber nach Leistungsfähigkeit und Ausbauzustand nicht geeignet, das Auto ganz zu ersetzen.

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert insofern weiterhin die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und die geplante 5,0 m-breite und steil ansteigende Erschließungsstraße nicht durch parkende Fahrzeuge zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, daß die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muß.

### **Städtebauliche Gründe**

Darüber hinaus soll den Bewohnern im Bereich der neuen Erschließungsstraße eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt sein, sondern auch als verkehrsberuhigte Aufenthaltsbereiche, Spielbereiche für Kinder und Kommunikationsräume dienen.

## **9 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG**

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Planungsbereich wurde eine schalltechnische Untersuchung bei der Firma Beller Consult GmbH in Freiburg in Auftrag gegeben. Der von der B 500 ausgehende Verkehrslärm wurde anhand der rechnerischen Ermittlung der Immissionspegel für Tag- und Nachtzeiten an insgesamt 10 repräsentativen Aufpunkten bewertet. Die Berechnungen des Straßenverkehrslärms wurden gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) durchgeführt.

Das Berechnungsergebnis zeigt, daß entlang der B 500 in der ersten und teilweise zweiten Reihe der Baufenster Immissionen am Tag und in der Nacht z.T. deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) am Tag, 45 dB(A) in der Nacht) liegen. Die Orientierungswerte werden um bis zu 12 dB(A) in der Nacht am Baufenster 9 überschritten.

An den Gebäuden in den Baufenstern, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, müssen Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen in der gegebenen Situation ausscheiden, wird davon ausgegangen, daß an fast allen Gebäuden im Planungsgebiet zumindest passive Lärmschutzmaßnahmen erfolgen müssen. Für die Dimensionierung des passiven Lärmschutzes (Außenbauteile, Lüftungseinrichtungen, Lärmschutzfenster usw.) wurden für die gewählten Aufpunkte bzw. Baufenster die Lärmpegelbereiche mit den zugehörigen resultierenden Schalldämmmaßen nach DIN 4109 bestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche liegen zwischen I und IV, die zugehörigen resultierenden Schalldämmmaße zwischen 30 und 40 dB(A).

## 10 GRÜNORDNUNG

### 10.1 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. (5), (6) BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

Da das Plangebiet bisher extensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen umfaßt, können durch die neue Wohnbebauung Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes erwartet werden. Um Maßnahmen festzulegen, die die negativen Folgen des Eingriffs vermeiden, mindern oder ausgleichen, ist die Aufstellung eines Grünordnungsplans erforderlich.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Landschaftsbild
- Wasserhaushalt und Bodenschutz
- Arten- und Biotopschutz
- Klima und Luft

Das Plangebiet wurde bereits im Rahmen der zur Zeit laufenden Flächennutzungsplanfortschreibung einer landschaftsplanerischen Bewertung unterzogen. Das Plangebiet wurde als „mit Minderungsmaßnahmen für die Siedlungsentwicklung geeignet“ eingestuft. Bei der Untersuchung wurde insbesondere eine gefaßte Sickerquelle mit kleinflächigem waldfreiem Sumpf, sowie unterhalb eine angrenzende Feldhecke (§ 24a-Biotop) festgestellt.

Zur Ermittlung der landschaftsökologischen Planungsgrundlagen und Ziele sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde im Auftrag der Gemeinde Feldberg vom Büro Krupp Losert und Partner in Denzlingen ein Grünordnungsplan erstellt. Der vorliegende Grünordnungsplan vom 03.04.2001 ist entsprechend in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie durch die vorliegende Begründung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Hinsichtlich der Begründung der grünordnerischen Maßnahmen wird daher auf den textlichen Teil des Grünordnungsplans verwiesen.

## 10.2 Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der Eingriff in das Schutzgut „BODEN“ durch Bodenversiegelung (irreversibler Bodenverlust) kann durch Entsiegelungsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden. Eingriffe in die Schutzgüter „WASSER“ und „LANDSCHAFTSBILD“ können innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden. Das Schutzgut „KLIMA“ wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Der verbleibende Resteingriff in die Schutzgüter „BODEN“ sowie „ARTEN UND BIOTOPE“ wird durch eine deutliche Verbesserung des „LANDSCHAFTSBILDES“ durch die Maßnahmen im Schwarzenbachtal kompensiert.

Vermeidbare Beeinträchtigungen werden unterlassen (Vermeidungsverbot). Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen (Ausgleichsgebot) können im genannten Umfang ausgeglichen werden. Für das geschützte Biotop wird mittelfristig ein gleichartiger Ersatz geschaffen.

Die Gemeinde verpflichtet sich in einem öffentlich rechtlichen Vertrag außerhalb des Plangebiets im Schwarzenbachtal Flst. Nr. 195 (s. GOP) Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 9 (1a) BauGB in Verbindung mit § 1a (3) BauGB durchzuführen.

## 11 GESTALTUNG

Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Gestaltung (Gebäudehöhen, Dachform, Dachneigung, Firstrichtung sowie Materialien für Dächer etc.) erfolgen unter Berücksichtigung des Landschaftscharakters in Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur. Diese Festsetzungen wurde insbesondere aufgrund der exponierten Hanglage und der dadurch guten Einsehbarkeit des Plangebietes für notwendig erachtet.

Um die Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes und die Einfügung in das Ortsbild zu gewährleisten sind die Dächer im Plangebiet entsprechend der bestehenden Bebauung als Sattel- oder Walmdächer in roter bis rotbrauner Dacheindeckung unter Ausschluß glänzender und daher ortsuntypischer Materialien auszubilden. Als hauptsächlich vorkommende und ortstypische Dachform wurde eine Dachneigung von 35 bis 45° und Dachüberstände an allen Seiten festgesetzt.

Um eine gewisse Einheitlichkeit der Dachlandschaft zu erreichen wurden auch Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Dachaufbauten festgesetzt. Dies betrifft die Beschränkung der Dachaufbauten auf höchstens die Hälfte der Trauflänge und Mindestabstände der Dachaufbauten und Dacheinschnitte von Ortgängen, First und Traufe.

Garagen und Carports, sofern sie nicht ohnehin aufgrund der topographischen Verhältnisse in den Hang „eingegraben“ oder in das Hauptgebäude integriert werden, sind mit einem Dach zu versehen, das in Neigung und Eindeckung dem Dach des Hauptgebäudes entspricht oder als begrüntes Flachdach auszubilden. Auch diese Vorschriften dienen einer ortsangepassten Bauweise und der Pflege des Orts- und Landschaftsbildes.

## 12 FOLGEEINRICHTUNGEN

Folgeeinrichtungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.



**13 BODENORDNUNG**

Zur Erschließung und Neugestaltung des Plangebietes sowie zur Herstellung von nach Lage, Form und Größe für die baulichen Nutzung zweckmäßig gestalteter Grundstücke sind bodenordnende Maßnahmen im Sinne des § 45 BauGB notwendig.

**14 KOSTEN**

Der Kostenaufwand für die Herstellung der Erschließungsstraßen sowie die notwendige Erweiterung der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wurde Brutto auf insgesamt ca. 500.000,- DM geschätzt. Diese verteilen sich wie folgt:

Baustelleinrichtung	ca. 24.500,- DM
Erdarbeiten	ca. 125.500,- DM
Rohrverlegungsarbeiten	ca. 60.000,- DM
Schächte	ca. 91.000,- DM
Wasserversorgung	ca. 34.000,- DM
Straßenbau	ca. 68.000,- DM
Randeinfassungen	ca. 33.000,- DM
Tagelohnarbeiten	ca. 15.000,- DM
Baunebenkosten	ca. 49.000,- DM

**15 STÄDTEBAULICHE DATEN**

<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 9.617 m<sup>2</sup></b>
WA-Gebiet	ca. 6.249 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche (Straße und Fußweg)	ca. 873 m <sup>2</sup>
Private Erschließungsstraße	40 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	1.877 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	578 m <sup>2</sup>

Gemeinde Feldberg, den **24. April 2001**



*[Handwritten signature]*

Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabenring 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

**Körber  
Barton  
Fahle**

Der Planverfasser

**Ausgefertigt**

**Bekanntmachung  
durch Amtsblatt Nr. 30**

Feldberg, den **25. April 2001**  
Bürgermeisteramt

K:\S-98-223\TEXT\Bebauungspl\BG010424.doc



*[Handwritten signature]*

Vom **25. Juli 2001**



*[Handwritten signature]*