

Gemeinde Feldberg
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

SATZUNG

der Gemeinde Feldberg über die 5. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Vorder-Falkau“ im Bereich der Grundstücke Flst.-Nrn. 17, 84/9 und 84/22

Der Gemeinderat hat am 24.04.2001 die 5. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Vorder Falkau" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- 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 Investitions- 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 zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 12.12.1991 (GBl. S. 860);
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617);

§ 1

Gegenstand der 5. Änderung

Gegenstand der 5. Änderung ist der Bebauungsplan „Vorder-Falkau“, genehmigt am 10.06.1977. Der zeichnerische Teil wird durch zwei Deckblätter im Bereich der Flst.-Nrn. 17, 84/9 und 84/22 geändert.

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 24.04.2001 wird der Bebauungsplan:

1. zeichnerisch durch zwei Deckblätter vom 24.04.2001 geändert.
2. Es gelten die Bebauungsvorschriften vom 01.03.1977 einschließlich der textlichen Änderung vom 29.09.1992. Abweichend hiervon gelten für die Deckblattbereiche folgende Festsetzungen :

TEIL I ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 2 **Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO** (wird für den Deckblattbereich ergänzt)

Die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO 1990 allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.

TEIL IV GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 9 **Gestaltung der Gebäude** (wird für den Deckblattbereich B um Nr. 6 ergänzt)

Nr. 6 Das Hallenschwimmbad mit Fitnessräumen auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 84/9 und 84/22 ist zu mindestens 50% der Außenwandfläche in das Erdreich einzugraben.

§ 10 **Gestaltung der Dächer** (die bisherige Nr. 1 wird gestrichen und durch Einschrieb in den Nutzungsschablonen der Deckblätter ersetzt. Zusätzlich wird § 10 für den Deckblattbereich B um Nr. 6 ergänzt)

Nr. 6 Das Dach des Hallenschwimmbades mit Fitnessräumen auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 84/9 und 84/22 ist abgesehen von den erforderlichen Oberlichtern als Dachbegrünung auszuführen.

§ 14 **Anpflanzungen** (wird für die Deckblattbereich A und B um Nr. 3 ergänzt)

Nr. 3 Pro 300 m² Grundstücksfläche ist unter Anrechnung bestehender Bäume ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

§ 15 **Grundstücksgestaltung** (der bisherige § 15 wird für die Deckblattbereiche A und B durch folgende Formulierung ersetzt:

§ 15 **Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Außenanlagen**

Nr. 1 Wegflächen, Stellplätze und die Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen etc.) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen, sofern eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächengewässern nicht zu erwarten ist.

§ 3

Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- | | | |
|-----|--|----------------|
| (1) | den Deckblättern A und B, M 1:1000 | vom 24.04.2001 |
| (2) | den textlichen Festsetzungen in § 2 dieser Satzung | vom 24.04.2001 |

Beigefügt sind:

- | | | |
|-----|-----------------------|----------------|
| (1) | Begründung | vom 24.04.2001 |
| (2) | Ergänzung der Legende | |

- (3) Darstellung zweier Nutzungsschablonen, die durch die 5. Bebauungsplanänderung überdeckt werden, jedoch nicht Gegenstand der Änderung sind.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Diese Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Feldberg, den 24. April 2001

Der Bürgermeister



Ausgefertigt

Feldberg, den 29. Juni 2001
Bürgermeisteramt



Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr.

28/01 v. 11.7.01

Bürgermeisteramt



1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahre 1977 weist nach heutigen Maßstäben eine sehr lockere Bebauung mit großen Freiflächen zwischen den Gebäuden auf. Begünstigt durch die heutigen Rahmenbedingungen mit knapper und teurer werdendem Bauland, werden immer öfter Wünsche der Grundstückseigentümer nach zusätzlichen Baumöglichkeiten an die Gemeinde herangetragen.

Konkreter Anlaß für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Vorder-Falkau“ sind die Anträge der Grundstückseigentümer im Bereich der Flst.-Nrn. 84/9, 84/22 und 17. Der Antragsteller der Grundstücke Flst.-Nrn. 84/9, 84/22 möchte im hinteren Bereich des Grundstücks (größtenteils auf Flst.-Nr. 84/9) ein privates Schwimmbad mit Fitnessbereich errichten. Auf dem über 3900 m² großen, bisher nur gering ausnutzbaren Grundstück Flst. Nr. 17 sollen im Rahmen einer angemessenen Nachverdichtung im nördlichen Grundstücksbereich zwei Doppelhäuser entstehen.

Die Gemeinde Feldberg steht 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. Darüber hinaus wird es auch immer schwieriger neues Bauland auszuweisen. aus den vorgenannten Gründen unterstützt die Gemeinde die oben genannten Vorhaben.

Ergänzung der bestehenden Bauvorschriften

Die bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Vorder-Falkau“ vom 01.03.1977 einschließlich der textlichen Änderungen vom 29.09.1992 werden für den Bereich des Änderungsgebiets übernommen. Die Bauvorschriften werden aber für den Bereich der 5. Änderung (Deckblatt A und B) um zusätzliche Bauvorschriften, hauptsächlich zu grünordnerischen und gestalterischen Dingen, sowie zum Maß der baulichen Nutzung ergänzt. Die zusätzlichen Bauvorschriften werden nachfolgend begründet.

2 PLANUNGSINHALTE

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für den ursprünglichen Bebauungsplan gilt die BauNVO von 1968, in der Anlagen für sportliche Zwecke im Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig waren. Da für die Deckblattbereiche der 5. Änderung die BauNVO 1990 zur Anwendung kommt, wonach Anlagen für sportliche Zwecke im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig wären, wurden diese für die Deckblattbereiche nur ausnahmsweise zugelassen, um eine Rechtsgleichheit mit dem übrigen Plangebiet „Vorder-Falkau“ herzustellen.

2.2 Änderungen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 17 (Deckblatt A)

Auf dem insgesamt 3826 m² großen Grundstück Flst.-Nr. 17, wurde im Bebauungsplan von 1977 ein Baufenster von 14m x 22m ausgewiesen. Hier entstand zunächst ein Erholungsheim (Haus Sonnenbühl), daß inzwischen jedoch zwangsversteigert wurde. Für das Gebäude liegt eine Baugenehmigung zum Ausbau des Hauses in Wohnungen

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 6

vor, die jedoch nur teilweise fertiggestellt wurden. Das Gebäude soll im Rahmen der Sanierung fertiggestellt und für Wohnzwecke genutzt werden. Durch verschiedenen Anbauten und Erweiterungen wurde das Baufenster überschritten, so daß im Rahmen der Bebauungsplanänderung das Baufenster jetzt auf die tatsächlich vorhandene Bebauung von ca. 26,4 m x 11 m angepasst wird. Um auch im Dachgeschoß eine Wohnnutzung zu ermöglichen wurde die Geschossigkeit auf III (II+ID) Vollgeschosse erweitert, wobei das oberste Geschoß nur als Dachgeschoß zulässig ist.

Die eigentliche Planänderung sieht die Ausweisung von zwei zusätzlichen Baufenstern in einer Größe von jeweils 13,5 m x 11m im nördlichen Grundstücksbereich vor. Vorgesehen ist die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit je ca. 150 m² Wohnfläche je Doppelhaushälfte, als kostengünstiger Wohnungsbau für junge Familien. Die Gesamtkosten wurden so kalkuliert, daß die Bauvorhaben mit LAKRA-Geldern gefördert werden können. Insbesondere können verschiedene Ausbaustufen gewählt werden, um den Käufern die Möglichkeit zu geben, Eigenleistungen einzubringen. Die Häuser sollen an Einheimische verkauft werden, wobei der Gemeinde ein Vergabe – und Auswahlrecht eingeräumt wurde. Städtebauliche Belange stehen einer maßvollen Verdichtung der Bebauung nicht entgegen. Die zusätzliche Bereitstellung von Bauland für Einheimische liegt im Interesse der Gemeinde. Durch die angestrebte Nachverdichtung in einem bestehenden Gebiet kann die zusätzliche Inanspruchnahme der freien Landschaft verringert werden. Aufgrund des Vergabe- und Auswahlrechts durch die Gemeinde kann ein nicht gewollter Zweitwohnungsbau verhindert werden.

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind nur sehr geringe Nutzungsziffern (GRZ 0,1; GFZ 0,25) festgelegt, die heute, in Zeiten knapper und teurer werdenden Baulandes kaum noch zu rechtfertigen sind. Um eine zeitgemäße Ausnutzung des Grundstücks zu erreichen werden für den Deckblattbereich A daher die Nutzungsziffern auf heute übliche Werte von GRZ 0,4 und GFZ 0,8 angehoben. Um auch im Dachgeschoß Wohnraum schaffen zu können wird die Dachneigung von bisher 28-35° auf 35-45° erhöht.

Weitere Änderungen betreffen die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten hinterliegender Grundstücke um die geplanten Neubauten und das gefangene, benachbarte Grundstück Flst.-Nr. 17/5 besser erschließen zu können. Das im ursprünglichen Bebauungsplan von 1977 auf Flst.-Nr. 17 für das Nachbargrundstück festgesetzte Geh- und Fahrrecht südlich des Gebäudes Benzenweg 4 soll beibehalten werden.

Ein weiteres Leitungsrecht betrifft die das Grundstück Flst.-Nr. 17 von Nordost nach Westen durchlaufende Wasserleitung. Dieses Leitungsrecht zugunsten der Wasserversorgung wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen, überlagert sich jedoch nun mit einer festgesetzten Garagenzone. Nach Überprüfung der Wasserversorgung und Kanalisation, liegt hier lediglich eine Hausanschlußleitung für das Haus auf dem Grundstück Flst.-Nr. 16, die ohne großen Aufwand im Rahmen der Bauarbeiten verlegt werden kann. Da die neue Lage der Verlegung noch nicht bestimmt werden kann, wird das Leitungsrecht so belassen. Die Hausanschlußleitung wird im Rahmen der Realisierung der Doppelhäuser verlegt.

2.3 **Änderungen auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 84/9 und 84/22 (Deckblatt B)**

Das Grundstück Flst.-Nr. 84/9 hatte im Bebauungsplan 1977 eine Größe von ca. 2290 m². Festgesetzt war lediglich ein Baufenster an der Haslachstrasse von 12 m x 14 m. Für den gesamten rückwärtigen Grundstücksbereich war keine Bebauung zugelassen. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück aufgeteilt in die Flst.-Nrn. 84/9 (rückwärtiger Bereich) und 84/22 (Grundstück mit Wohnhaus an der Haslachstrasse).

Die eigentliche Planänderung sieht die Ausweisung von einem zusätzlichen Baufenster im rückwärtigen Bereich (größtenteils auf Flst.-Nr. 84/9) in einer Größe von 223 m² zur Errichtung eines privaten Schwimmbades mit Fitnessräumen vor. Aufgrund der Größe der Schwimmbadfläche, war diese nicht mehr als Nebenanlage im Wege einer Befreiung zu realisieren, so daß der Bebauungsplan geändert werden muß um das Vorhaben zulassen zu können.

Für die Schwimmbadfläche wurden ergänzende Festsetzungen getroffen. Nach den Bauantragsunterlagen wird die Schwimmbadfläche größtenteils in den Hang eingegraben und das Dach begrünt, daher wurde bestimmt, daß die Schwimmbadfläche zu mindestens 50 % der Außenwandfläche in das Erdreich einzugraben und, abgesehen von den erforderlichen Lichtöffnungen, mit einer Dachbegrünung zu versehen ist. Darüber hinaus wurde durch Texteingabe bestimmt, daß in dem Baufenster nur ein Hallenschwimmbad mit Fitnessräumen zulässig ist. Dadurch soll ein eigenständiger Wohnungsbau im rückwärtigen Grundstücksbereich, der nur schwer zu erschließen ist, vermieden werden.

Auch bei diesem Vorhaben reichen die sehr geringen und heute nicht mehr zeitgemäßen Nutzungsziffern der ursprünglichen Bebauungsplanung (GRZ 0,1; GFZ 0,15) nicht aus. Um auch hier eine zeitgemäße Ausnutzung des Grundstücks zu erreichen werden für den Deckblattbereich B die Nutzungsziffern auf höhere (aber immer noch deutlich unter den heute zulässigen Höchstmaßen liegende) Werte von GRZ 0,2 und GFZ 0,3 angehoben. Die Dachneigung und die Geschosshöhe des Hauptgebäudes sowie die offene Bauweise sollen beibehalten werden.

2.4 **Anzahl der zulässigen Wohneinheiten.**

Für den Deckblattbereich A war bisher keine Beschränkung der Wohneinheiten gegeben, was auch weiterhin gelten soll. Für den Deckblattbereich B wird die Erhöhung der maximal zulässigen Wohnungszahl auf 3 WE, die durch die Änderung der Bebauungsvorschriften vom 29.09.1992 bereits stattgefunden hat, unverändert übernommen.

3 **VERFAHREN**

Verzicht auf Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete erwartet. Deshalb wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB abgesehen und gleich das Offenlageverfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB durchgeführt.

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 6

Verfahrensschritte

- 28.03.2000 *Gemeinderat:* Aufstellungsbeschluß für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Vorder-Falkau“.
- 29.08.2000 *Gemeinderat:* Billigung des Deckblattentwurfs. Beschluß zur Durchführung der Offenlage.
- 17.11.2000-
16.12.2000 *Verfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB:* Offenlage der 5. Bebauungsplanänderung.
- 30.01.2001 *Gemeinderat:* Behandlung der Anregungen aus der Offenlage. Billigung des geänderten Planentwurfs und Beschluß einer erneuten Offenlage gem. § 3 (3) BauGB
- 15.02.2001-
14.03.2001 *Verfahren nach § 3 (3), BauGB:* erneute Offenlage der 5. Bebauungsplanänderung.
- 24.04.2001 Der Gemeinderat behandelt die in der 2. Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die 5. Bebauungsplanänderung als Satzung.

4

LÄRMSCHUTZ

Die beiden betroffenen Grundstücke liegen im nicht durch Durchgangsverkehr belasteten Ortsteil Vorder-Falkau. Die Haslachstraße (Deckblatt B) und der Benzenweg (Deckblatt A) sind nur wenig befahren, da es sich hier lediglich um innerörtliche Erschließungsstraßen handelt. Die Lärmbelastungen durch die Kreisstraße 4991 wurden überschlägig berechnet (DTV 2279 KFZ/24 h). Die ermittelten Emissionspegel liegen trotz eines 10%igen Zuschlags für eine zukünftige Erhöhung der Verkehrsmengen bis zum Jahr 2010 mit ca. 49 dB(A) tags und ca. 40 dB(A) nachts weit unter den Orientierungswerten der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Lärmschutzmaßnahmen in den Deckblattbereichen sind daher nicht notwendig.

5

ÖKOLOGIE UND GRÜNORDNUNG

5.1

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

Da es sich im Gesamtzusammenhang mit dem Bebauungsplan um nur geringfügige Erweiterungen handelt, und eine Nachverdichtung im Bestand, die den Landschaftsverbrauch am Ortsrand einschränkt durchaus auch als Beitrag zum Schutz von Natur und Landschaft beiträgt, ist hier nur von einem geringen Eingriff auszugehen.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 6

Dieser sollen im Änderungsbereich vermieden, ausgeglichen oder gemindert werden durch:

- Vorschriften zur Begrünung des Gebiets mit hochstämmigen Laubbäumen pro 300 m² Grundstücksfläche,
- Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung bei Wegeflächen, Stellplätzen und Zufahrten
- Festsetzung zur Eingrabung der Schwimmhalle auf dem Grundstück 84/9 in das Gelände und Dachbegrünung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.
- die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans „Vorder-Falkau“ (Vgl. Ziff. 9 der Bebauungsvorschriften vom 1.3.1977).

Situation vor Ort

Die Grundstücke der 5. Bebauungsplanänderung sind bereits bebaut. Insofern entstehen durch die 5. Änderung des Bebauungsplans nur geringfügige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes. Durch die neuen Baufenster auf dem Grundstück Flst.-Nr. 17 und 84/9 wird allerdings die Bodenstruktur (Inanspruchnahme bisher unbebauter Böden) sowie der Wasserhaushalt (fehlende Speicherkapazität des versiegelten Bodens) beeinträchtigt. Zur Minderung dieser Beeinträchtigungen werden Festsetzungen in den folgenden Bereichen getroffen.

5.2 Pflanzgebote, Grün- und Freiflächen

Ein Ausgleich für den teilweise entfallenden Grünraum soll durch die Festsetzung über die Pflanzung von je einem hochstämmigen Laubbaum pro 300 m² Grundstücksfläche geschaffen werden. Dies dient u.a. auch der Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Änderungsgebiets.

5.3 Boden und Wasserhaushalt

Durch die Änderung des Bebauungsplans kommt es zur Beeinträchtigung der innerhalb des Plangebiets gelegenen Böden und - im selben Zusammenhang - kann auch eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts erwartet werden. Ein Ausgleich dieser Beeinträchtigungen ist nur eingeschränkt möglich, weshalb die entsprechenden Festsetzungen zur Verringerung des Regenwasserabflusses getroffen werden:

Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung

Die privaten Verkehrsflächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege etc.) dürfen nur aus wasserdurchlässigem Material, (z.B. Pflasterbelag mit Fugen, Kies und Schotterrasen) hergestellt werden. Eine Ausnahmeregelung ist nur möglich, wenn zwingende funktionale Gründe eine versiegelte Oberfläche notwendig machen (z.B. Hanglage). Dies ist im Bauantrag nachzuweisen.

5.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Pflanzgebot und die immer noch eher geringen Ausnutzungsziffern tragen zu einer aufgelockerten Bauweise und damit auch zur Einbindung der neuen Bebauung in das Landschaftsbild bei. Um zu gewährleisten, daß die Schwimmhalle im Deckblattbereich B nicht störend in Erscheinung tritt, wurde festgesetzt, daß diese zu mindestens 50 % der Außenwandfläche in das Erdreich einzugraben und mit einer Dachbegrünung

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 6

zu versehen ist, so daß das Gebäude nach außen kaum in Erscheinung tritt und daher auch keine negativen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild erwarten lässt.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Planänderung führt wegen des geringen räumlichen Umfangs zu keinen schwerwiegenden erschließungstechnischen, sozialen und baugestalterischen Auswirkungen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Vorder-Falkau“ treten mit den sich aus dem Satzungstext und der zeichnerischen Darstellung ergebenden Änderungen für den Änderungsbereich in Kraft.

Feldberg, den **24. April 2001**



[Handwritten signature]
Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner
Schwabentoring 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**

[Handwritten signature]
Der Planverfasser

Ausgefertigt

Feldberg, den **29. Juni 2001**
Bürgermeisteramt



[Handwritten signature]

**Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr.**

28/01 v. 11.7.01
Bürgermeisteramt



[Handwritten signature]