

SATZUNG

der Gemeinde Feldberg über die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Bärental-Mitte“ im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 1/3 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat hat am 22.12.1998 die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Bärental-Mitte" 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- erleichterungs- 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 2. Änderung

Gegenstand der 2. Änderung ist der Bebauungsplan „Bärental-Mitte“ vom 03.04.1984 (Datum der Satzung).

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 22.12.1998 wird der Bebauungsplan:

1. zeichnerisch durch ein Deckblatt (im Bereich des Flst.-Nr. 1/3) vom 22.12.1998 geändert.
2. textlich für den Deckblattbereich ergänzt.

§ 3

Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- (1) Textteil - Bebauungsvorschriften vom 22.12.1998
- (2) zeichnerischer Teil (Deckblatt) vom 22.12.1998

Beigefügt ist:

- (1) die Begründung vom 22.12.1998

§ 4

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der geänderte Bebauungsplan „Bärental-Mitte“ besteht nunmehr aus:

- 1. Bebauungsplan vom 03.04.1984, (Bekanntmachung am 16.10.1984),
- 2. der 1. Bebauungsplanänderung vom 23.01.1996, (Bekanntmachung am 15.10.1997),
- 3. der 2. Bebauungsplanänderung vom 22.12.1998.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 6

Inkrafttreten

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

Feldberg, den 22. Dez. 1998

Ausgefertigt

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr.

9/1999 v. 3.3.1999

24.2.99

Feldberg, den
Bürgermeisteramt

Bürgermeisteramt



Der Bürgermeister

G:\T\S_96_236\STZG.DOC




Bürgermeister



Bürgermeister

WA 2 |+|S+|D

0.3 (0.6)

35-45° 

1/28

B 317
2/12 Weg

Feldbergstraße

Lärmpegelbereich I, resultierendes
Schallstrahlmaß 30 dB

1/5

S

1/19

74/47

74/61

74/46

74/10

74/48

74/66

Gr

74/65

74/64

1/22

1/21

1/24

1/20

1/18

1/27

6

Panoramaweg

5

27/4



DECKBLATT ZUR 2. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANS "BÄRENTAL-MITTE"
DER GEMEINDE FELDBERG

M. 1 : 1000 22.12.1998

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTBAU
KÖRBER • BARTON • FAHLE
DPL-INGENIEURE FREE ARCHITECTEN
SCHWABENRING 12, 74686 FREIBERG
TELEFON (0761) 38575-0
TELEFAX (0761) 38575-17

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
(im Deckblattbereich)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- 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 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
-

Alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Bärenal-Mitte“ gelten unverändert. Die folgenden Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Deckblattbereich der 2. Bebauungsplanänderung. Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

1.1 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 (3) BauNVO, § 2 (6) LBO)

1.1.1 Flächen in Geschossen, die nicht im Sinne der LBO als Vollgeschosse definiert sind, sind nicht auf die jeweilige Geschoßfläche anzurechnen.

**1.2 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
(Ergänzend zu Ziffer 1.14 des Bebauungsplans „Bärenal-Mitte“)**

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

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.3.1 Wegflächen, Stellplätze, Zufahrten und ähnliche Anlagen sind mit einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen, sofern eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächengewässern nicht zu erwarten ist. Eine Pflasterung ohne Rasenfugen ist möglich, wenn nachweislich derselbe Versickerungsgrad wie bei einer Pflasterung mit Rasenfugen erreicht wird.

**1.4 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
(Ergänzend zu Ziffer 1.30 des Bebauungsplans „Bärenal-Mitte“)**

1.4.1 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume (z.B. Linde, Kastanie, Apfel, Birne, Zwetschge und Kirsche) zu pflanzen.

1.4.2 Auf allen Baugrundstücken ist pro 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
(im Deckblattbereich)

Seite 2 von 2

- 2 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)**
- 2.1 **Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.1.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, insbesondere zwischen Straßenbegrenzungslinien und Gebäude sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Gemeinde Feldberg, den **22. Dez. 1998**

Der Bürgermeister



Der Planverfasser

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körber • Barton • Fahle
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN
SCHWABENTORRINGSTR. • 79098 FREIBURG
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Ausgefertigt

Feldberg, den **24.2.1999**
Bürgermeisteramt



Bürgermeister

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr.

9/1999 v. 3.3.1999

Bürgermeisteramt



Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 4

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

1.1 Die Gemeinde ist seit Jahren Eigentümerin des Grundstücks Flst.-Nr. 1/3. Der im Jahr 1984 zur Rechtskraft gelangte Bebauungsplan "Bärental-Mitte" weist im vorliegenden Änderungsbereich Baufenster für 3 Doppelhäuser und eine Nebenanlagenzone für Gemeinschaftsgaragen (GGa) aus. Trotz eines gesteigerten Bedarfs nach Wohnbauflächen blieben die bisherigen Bemühungen um entsprechende Investoren erfolglos.

Inzwischen sind Bauwillige Bürger an die Gemeinde Feldberg herangetreten, mit dem Wunsch, an diesem Standort eine freistehende Einzelhausbebauung zu verwirklichen.

1.2 Die bisherige Konzeption sieht relativ locker über das Gelände verteilt 3 Doppelhäuser vor. Da eine behutsame Änderung der vorhandenen Bebauungspläne zwecks Schaffung von Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung ein strukturpolitisches Ziel der Gemeinde Feldberg ist, soll der Bebauungsplan "Bärental-Mitte" im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 1/3 geändert werden.

2 PLANUNGSINHALTE

2.1 Für den Änderungsbereich ist die neue BauNVO maßgebend. Gemäß § 20 (3) BauNVO wird festgesetzt, daß nur die Flächen aus Geschossen die i.s.d. LBO als Vollgeschosse definiert sind, auf die Geschoßflächenzahl anzurechnen sind. Dies ermöglicht einen angemessenen Ausbau hinsichtlich des Zieles der Wohnraumschaffung.

2.2 Die Planänderung sieht die Ausweisung von 4 Baufenstern für Einzel- oder Doppelhausbebauung anstatt der bisherigen 3 Baufenster für Doppelhausbebauung im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 1/3 vor. Die Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind für das Änderungsgebiet weiterhin gültig.

2.3 Da die Gemeinde anstrebt, das Gebiet so verkehrsrühig, kostengünstig und flächensparend wie möglich zu erschließen, wird die vorhandene Straße „Panoramaweg“ als Erschließungsstraße genutzt. Die Erschließung des Gebiets ist somit gesichert.

3 VERFAHREN

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, wird von der Möglichkeit des Vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB Gebrauch gemacht und auf die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB verzichtet. Für die vorliegende Bebauungsplanänderung wird daher die Offenlage als erster Beteiligungsschritt durchgeführt.

25.11.1997 Gemäß der Investorenwünsche hat der Gemeinderat beschlossen, ein Teilstück des Grundstückes Flst.-Nr. 1/3 von ca. 550 m² zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus zu veräußern, und hierfür eine entsprechende Parzellierung vorzunehmen.

28.04.1998 Der Gemeinderat faßt den Aufstellungsbeschluß für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“.

01.09.1998 Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Entwurf der Bebauungsplanänderung und beschließt, aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB, die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB in Form der Offenlage durchzuführen.

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 4

21.09.98 – Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB
20.10.98

22.12.98 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 2. Bebauungsplanänderung als Satzung.

4 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

4.1 Der am 22.11.1976 genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee stellt den gesamten Ortsteil „Bärental“ als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der ursprüngliche Bebauungsplan hat durch die von der vorhandenen Bebauung geprägten städtebaulichen Ordnung, mit der Grundkonzeption des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee übereingestimmt. Durch die geringfügige Dimension der vorliegenden Planänderung wird der Grundkonzeption des rechtskräftigen Flächennutzungsplans nicht widersprochen. In der bevorstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll der Ortsteil Bärental entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (bebaute Fläche) ausgewiesen werden.

5 ÖKOLOGIE UND GRÜNORDNUNG

Nach der Neufassung des § 8a BNatSchG durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 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.

5.1 Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden lediglich die bisherigen Baufenster für 6 Doppelhaushälften von je 12 x 12 m (864 m² überbaubarer Fläche) durch 4 Baufenster für Einzel- oder Doppelhäuser von je 12 x 13 m (624 m² überbaubarer Fläche) ersetzt, so daß sich im Ergebnis sogar eine Reduzierung der maximal überbaubaren Fläche ergibt. Darüber hinaus wird der nördliche Teil des Grundstücks als Grünfläche mit Spielplatz ausgewiesen und erhalten. Insgesamt ist der durch die Bebauungsplanänderung ermöglichte Eingriff deutlich geringer als der des ursprünglichen Bebauungsplans. Es wird daher davon ausgegangen, daß Ausgleichsmaßnahmen nicht durchzuführen sind.

Gleichwohl wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zur landschaftlichen Einbindung der Bebauung, zur Durchgrünung des Baugebiets und zum Schutz des Wasserhaushaltes getroffen.

5.2 Pflanzgebote und -bindungen, Grün- und Freiflächen

Ein Ausgleich für den teilweise entfallenden Grünraum soll durch die im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzgebote, die eine Durchgrünung des Änderungsgebiets vorsehen, geschaffen werden. Zur landschaftlichen Einbindung und auch zur Abschottung des Baugebiets gegenüber der B 317 wurde im zeichnerischen Teil die Anpflanzung einer Baumreihe festgesetzt. Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung wurde im Textteil festgesetzt, daß auf

BEGRÜNDUNG

allen Baugrundstücke pro 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen ist.

Zum Schutz zusammenhängender Gartenbereiche und zur Vermeidung von größeren Eingriffen in den Hang wurden Stellplatz- und Garagenzonen an der straßenzugewandten Seite der Grundstücke ausgewiesen. Darüber hinaus wurde bestimmt, daß die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, insbesondere zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

5.3 Regenwasserversickerung

Aus Gründen des Grundwasserschutzes und zur Vermeidung übermäßiger Bodenversiegelung dürfen private Verkehrsflächen nur aus wasserdurchlässigem Material, z.B. Pflasterbelag mit Fugen, Kies und Schotterrasen hergestellt werden.

5.4 Landschaftsbild

Die nach wie vor aktuellen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ (Ziffer 2.0 ff.), sollen eine harmonische Einbindung des Änderungsbereichs in das Landschaftsbild garantieren.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 317 (Feldbergstraße) mit einem DTV₉₅-Wert von 4790 und einem Schwerlastverkehrsanteil von 7.2 %. Um die Verkehrsmenge auf 1999 hochzurechnen wurde eine Steigerung von 5% angenommen, woraus sich ein DTV₉₉-Wert von 5030 Kfz/24h ergibt. Als zulässige Höchstgeschwindigkeit sind an dieser Stelle 60 km/h zugelassen. Der große Abstand der Baufenster von der Straße (ca. 45m) wirkt sich dabei lärmindernd aus. Aus diesen Werten ergeben sich Beurteilungspegel von 57,2 db(A) tags und 49,8 db(A) nachts.

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 im WA von 55 db(A) tags und 45 db(A) nachts überschritten werden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen im Baugebiet erforderlich. Nach der DIN 4109 wird zwischen verschiedenen Lärmpegelbereichen unterschieden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in db(A)	Resultierendes Schalldämmmaß db(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wohngebiet)	Büroräume und ähnliches (Mischgebiet)
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30

Aufgrund der errechneten Lärmwerte ist die Bebauung im Änderungsbereich dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Für die Bereiche müssen die entsprechenden Luftschalldämmwerte, unterschieden nach Aufenthaltsräumen in Wohngebieten und Büroräumen oder ähnlichem berücksichtigt werden. Die Lärmpegelbereiche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Außer durch Schallschutzmaßnahmen bautechnischer Art (z.B. Lärmschutzfenster) können die Werte auch durch eine entsprechende Grundrißgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 4

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Die Planänderung führt wegen des geringen räumlichen Umfangs zu keinen schwerwiegenden erschließungstechnischen, sozialen und baugestalterischen Auswirkungen. Alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ gelten unverändert. Ein bodenordnerisches Verfahren nach §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Änderungsbereich	ca. 5.440 m ²
davon	
Bruttobauland	ca. 2.290 m ²
Grünfläche	ca. 2.950 m ²

9 KOSTEN

9.1 Da die bestehende Erschließungsstraße für den Änderungsbereich genutzt werden kann, entstehen zumindest für die verkehrstechnische Erschließung keine zusätzlichen Kosten. Für notwendige zusätzliche Ver- und Entsorgungsanlagen entstehen nur geringe Kosten.

Gemeinde Feldberg, den 22. Dez. 1998



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Körber • Barton • Fahle

DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN

SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG

TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser

Ausgefertigt

Feldberg, den 24.2.1999
Bürgermeisteramt



Bürgermeister

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr.

9/1999 v. 3.3.1999
Bürgermeisteramt



Bürgermeister