

## **SATZUNG**

### **der Gemeinde Feldberg über die 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Vorder-Falkau“ im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 84/1**

Der Gemeinderat hat am 21.07.1998 die 4. 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 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 4. Änderung**

Gegenstand der 4. Änderung ist der Bebauungsplan „Vorder-Falkau“, genehmigt am 10.06.1977. Der zeichnerische Teil wird durch den 4. Änderungsplan (Deckblatt) (im Bereich des Flst.-Nr. 84/1) geändert.

### **§ 2**

#### **Inhalt der Änderung**

Nach Maßgabe der Begründung vom 21.07.1998 wird der Bebauungsplan:

1. zeichnerisch durch den 4. Änderungsplan (Deckblatt) vom 21.07.1998 geändert.
2. textlich für den Deckblattbereich in den folgenden Teilen geändert bzw. ergänzt:

#### **TEIL IV      GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

**§ 14 Anpflanzungen** (wird für den Deckblattbereich um Nr. 3 ergänzt)

Nr. 3 Pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist unter Anrechnung bestehender Bäume ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

**§ 15 Grundstücksgestaltung** (der bisherige § 15 wird für den Deckblattbereich 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 des geänderten Bebauungsplanes „Vorder-Falkau“**

Der geänderte Bebauungsplan „Vorder Falkau“ besteht nunmehr aus:

1. Bebauungsplan vom 01.03.1977, (genehmigt am 10.06.1977),
2. Bebauungsvorschriften vom 01.03.1977 (genehmigt am 10.06.1977),
3. dem 1. Änderungsplan vom 01.10.1979, (genehmigt am 23.06.1980),
4. dem 2. Änderungsplan (Deckblatt) vom 02.12.1980,
5. den in den §§ 8, 9, und 10 geänderten Bebauungsvorschriften sowie der jeweiligen Begründung,
6. dem 3. Änderungsplan (Deckblatt) vom 11.11.1997,
7. dem 4. Änderungsplan (Deckblatt) vom 21.07.1998.

### **§ 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 § 12 BauGB in Kraft.

Die geänderten Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans vom 18.02.1976 gelten für den Bereich des 4. Änderungsplanes (Deckblatt).

Anzeige bestätigt

Feldberg, den 22. Juli 1998



Der Bürgermeister

*[Handwritten signature]*

28. Okt. 1998

Freiburg, den  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen

*[Handwritten signature]*

Ausgefertigt

Feldberg, den 14. Jan. 1999  
Bürgermeisteramt



Bürgermeister

*[Handwritten signature]*

Bekanntmachung  
durch Amtsblatt Nr. 3/1999

vom 20.1.1999

Bürgermeisteramt



Bürgermeister

*[Handwritten signature]*

## 1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Auf dem über 4000 m<sup>2</sup> großen, bisher nur gering ausnutzbaren Grundstück Flst. Nr. 84/1 sollen zwei weitere Baufenster ausgewiesen werden. Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Vorder-Falkau“, der bisher zweimal geändert wurde. Eine 3. Änderung für einen weiteren Bereich ist derzeit noch im Verfahren.

## 2 PLANUNGSINHALTE

### **Erweiterung und Ausweisung von zwei Baufenstern**

Die Planänderung sieht die Ausweisung von zwei zusätzlichen Baufenstern vor. Städtebauliche Belange stehen einer maßvollen Verdichtung der Bebauung nicht entgegen. Durch die angestrebte Nachverdichtung in einem bestehenden Gebiet kann eine zusätzliche Inanspruchnahme der freien Landschaft verringert werden.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Vorder-Falkau“ werden für den Bereich des Änderungsgebiets größtenteils übernommen.

### **Ergänzung der bestehenden Bebauungsvorschriften**

Die Bebauungsvorschriften werden aber für den Bereich der 4. Änderung (s. Deckblatt) um zusätzliche Bebauungsvorschriften ergänzt. Die zusätzlichen Bebauungsvorschriften werden nachfolgend begründet.

## 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 (2) BauGB abgesehen und gleich das Offenlageverfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB durchgeführt.

### **Verfahrensschritte**

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| 12.12.1995                | <i>Gemeinderat:</i> Beschluß der 4. Änderung des Bebauungsplans „Vorder-Falkau“.              |
| 18.06.1996                | <i>Gemeinderat:</i> Billigung des Deckblattentwurfs. Beschluß der Durchführung zur Offenlage. |
| 26.05.1997-<br>25.06.1997 | <i>Verfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB:</i> Offenlage des 4. Änderungsplanes.                |
| 11.11.1997                | <i>Gemeinderat:</i> Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der Offenlage.                 |
| 21.07.1998                | Der Gemeinderat beschließt die 4. Bebauungsplanänderung als Satzung.                          |

#### 4 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

##### 4.1 Bauweise/Baugestaltung

Für den Änderungsbereich wurde entsprechend der durch Einzelhäuser geprägten Umgebung und mit Rücksicht auf die nunmehr geringeren Abstände zwischen den Baufenstern ergänzend Einzelhausbauweise festgesetzt.

#### 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.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

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

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

- Vorschriften zur Begrünung des Gebiets mit hochstämmigen Laubbäumen,
- Festsetzungen und Hinweisen zum Regenwasserrückhalt
- die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans „Vorder-Falkau“ (Vgl. Ziff. 9 der Bebauungsvorschriften vom 1.3.1977).

##### **Situation vor Ort**

Das Grundstück der 4. Planänderung ist bereits bebaut. Insofern entstehen durch die 4. Änderung des Bebauungsplans nur geringfügige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes. Durch die neuen Baufenster auf dem Grundstück Flst.-Nr. 84/1 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 m<sup>2</sup> Grundstücks-

**BEGRÜNDUNG**

Seite 3 von 3

fläche 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.

**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.

Das von der Änderung betroffene Grundstück 84/1 grenzt im Norden an eine im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche für landwirtschaftliche Nutzung. Bisher sind im Bereich des Bebauungsplans „Vorder-Falkau“ keine Konflikte zwischen der Wohnnutzung und der landwirtschaftlichen Nutzung aufgetreten. Insofern sind auch zukünftig keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Darüber hinaus sollte gerade in diesem ländlichen Bereich das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gelten.

**7 BODENORDNUNG**

Im Bereich des Grundstücks 84/1 ist eine Aufteilung in drei Grundstücke möglich.



Feldberg, den 22. Juli 1998

Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

**Körber • Barton • Fahle**

DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN

SCHWABENTORRING 12 • 79099 FREIBURG

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

Der Planverfasser