

Die Ziffer III. § 7 (Bauweise) und die gesamte Ziffer IV. §§ 9 bis 15 (Gestaltungsvorschriften) der Bauvorschriften des Bebauungsplans „Vorder-Falkau“ (in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 21.06.1977) finden für den Änderungsbereich keine Anwendung. Ziffer I. § 4 wird ersetzt, Ziffer II § 6 a und Ziffer V. § 17 neu hinzugefügt. Alle anderen textlichen Festsetzungen gelten unverändert fort.

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Vorder-Falkau“. Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

Ziffer I. § 4 „Stellplätze und Garagen“ wird wie folgt ersetzt:

§ 4 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Zonen (Ga, Cp) zulässig. Carports sind definiert als an mindestens drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

Ziffer II. „Maß der baulichen Nutzung“ wird um folgenden § 6 a ergänzt:

§ 6a Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.1 und § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe, gemessen zwischen der Oberkante der Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand/Unterkante Dachhaut in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite wird auf 5,5 m festgesetzt.

Ziffer V. „Natur und Landschaft“ wird neu hinzugefügt:

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

1) Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

2) Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den unbeschichteten Metallen bestehen. Eine Kontamination des Bodens ist dauerhaft auszuschließen.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Vorder-Falkau“. Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) werden folgende örtlichen Bauvorschriften erlassen:

1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

1.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 1.1.1 Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- 1.1.2 Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser muss einheitlich sein. Sollte keine Einigung erzielt werden, gilt 35° Dachneigung. Ein Versatz der Firstlinie ist zulässig.
- 1.1.3 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rotbraune, schwarze bis anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine zulässig. Dachbegrünungen sind bei allen Dachneigungen zulässig.
- 1.1.4 Glänzende Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe sind im gesamten Plangebiet als Dacheindeckung nicht zulässig. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind reflektionsarm auszuführen.
- 1.1.5 Die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 28° - 35° auszuführen. Dachneigungen von 0° bis 10° sind für Nebengebäude, Garagen und Carports zulässig, wenn diese extensiv begrünt werden und die Substratschicht mindestens 10 cm beträgt oder diese als Dachterrassen genutzt werden.

1.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

1.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 1.3.1 Geschlossene Einfriedungen (Beton- oder Natursteinmauern) sind zulässig als Sockel bis zu 0,3 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung und als einfache Holzzäune mit und ohne Heckenhinterpflanzung.
- 1.3.2 Die Höhe der Einfriedungen darf 1,0 m Höhe, gemessen über dem Gelände nach Fertigstellung der Baumaßnahmen, nicht überschreiten.
- 1.3.3 Die Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf 0,80 m, gemessen über Straßenoberkante, nicht überschreiten und müssen einen Abstand zum Fahrbahnrand von mindestens 2,00 m einhalten.

2 HINWEISE

2.1 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

2.2 Lage im Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet „Hochschwarzwald“ (WSG Nr. 315059) innerhalb der Zone III und IIIA. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

2.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.4 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.5 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- 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.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 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.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu

beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 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.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 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.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Feldberg, den

Bürgermeister
Johannes Albrecht

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Feldberg übereinstimmen.

Feldberg, den

Bürgermeister
Johannes Albrecht

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Feldberg, den

Bürgermeister
Johannes Albrecht