1. Fertigung

Feldberg
DAS HÖCHSTE IM SCHWARZWALD

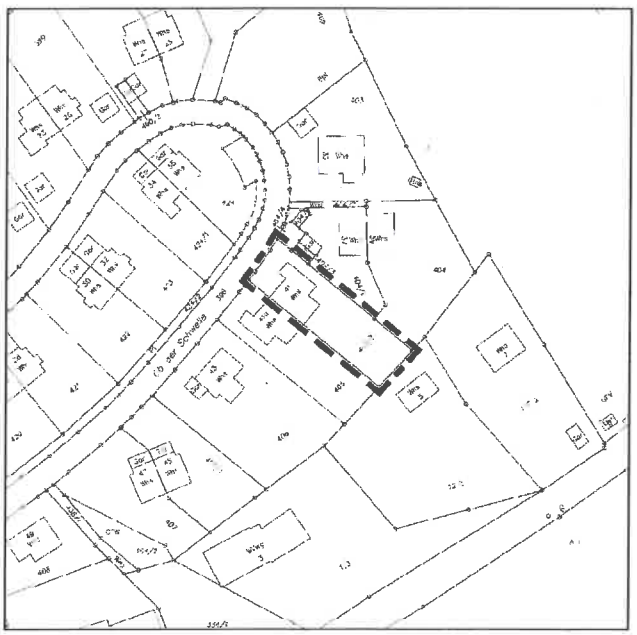
Gemeinde Feldberg

4. Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände" und Erlass örtlicher Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Satzung
Planzeichnung (Deckblatt M 1:500)
Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
und Begründung

Stand: 09.10.2012
Satzung



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

Gemeinde Feldberg
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

SATZUNGEN

der Gemeinde Feldberg über

a) die 4. Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände"

b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände"

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg hat am 09. OKT. 2012

- die 4. Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände"
- den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

§ 1

Gegenstand der Änderung

a) Gegenstand der 4. Änderung ist der Bebauungsplan „Kronengelände" der Gemeinde Feldberg mit Rechtskraft vom 20.07.1976 in der Fassung der 3. Änderung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung (Deckblatt) vom 09.10.2012.

b) Gegenstand ist ferner der Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände".

§ 2

Inhalte der Änderung

a) Nach Maßgabe der Begründung vom 09.10.2012

- wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans durch ein Deckblatt im Bereich des Grundstücks Flurstück Nr. 405/1 geändert.
- werden die bisherigen Gestaltungsvorschriften §§ 9 - 14 für den Deckblattbereich außer Kraft gesetzt.

- werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich ergänzt.

b) Gleichzeitig werden nach Maßgabe der Begründung vom 09.10.2012 für den Deckblattbereich örtliche Bauvorschriften erlassen.

Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Deckblattbereich übernommen.

§ 3

Bestandteile der Änderung und Erweiterung

a)	Die Bebauungsplanänderung und Erweiterung besteht aus	
1.	dem zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:500)	vom 09.10.2012
2.	den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich	vom 09.10.2012
b)	Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus	
1.	dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:500)	vom 09.10.2012
2.	den örtlichen Bauvorschriften für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände“	vom 09.10.2012
c)	Beigefügt ist die gemeinsame Begründung	vom 09.10.2012

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von den in § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände“ der Gemeinde Feldberg sowie die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände“ treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der durch die 4. Änderung des Bebauungsplans überlagerte Bereich des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Kronengelände“ außer Kraft.

Gemeinde Feldberg, den 09. OKT. 2012

Der Bürgermeister

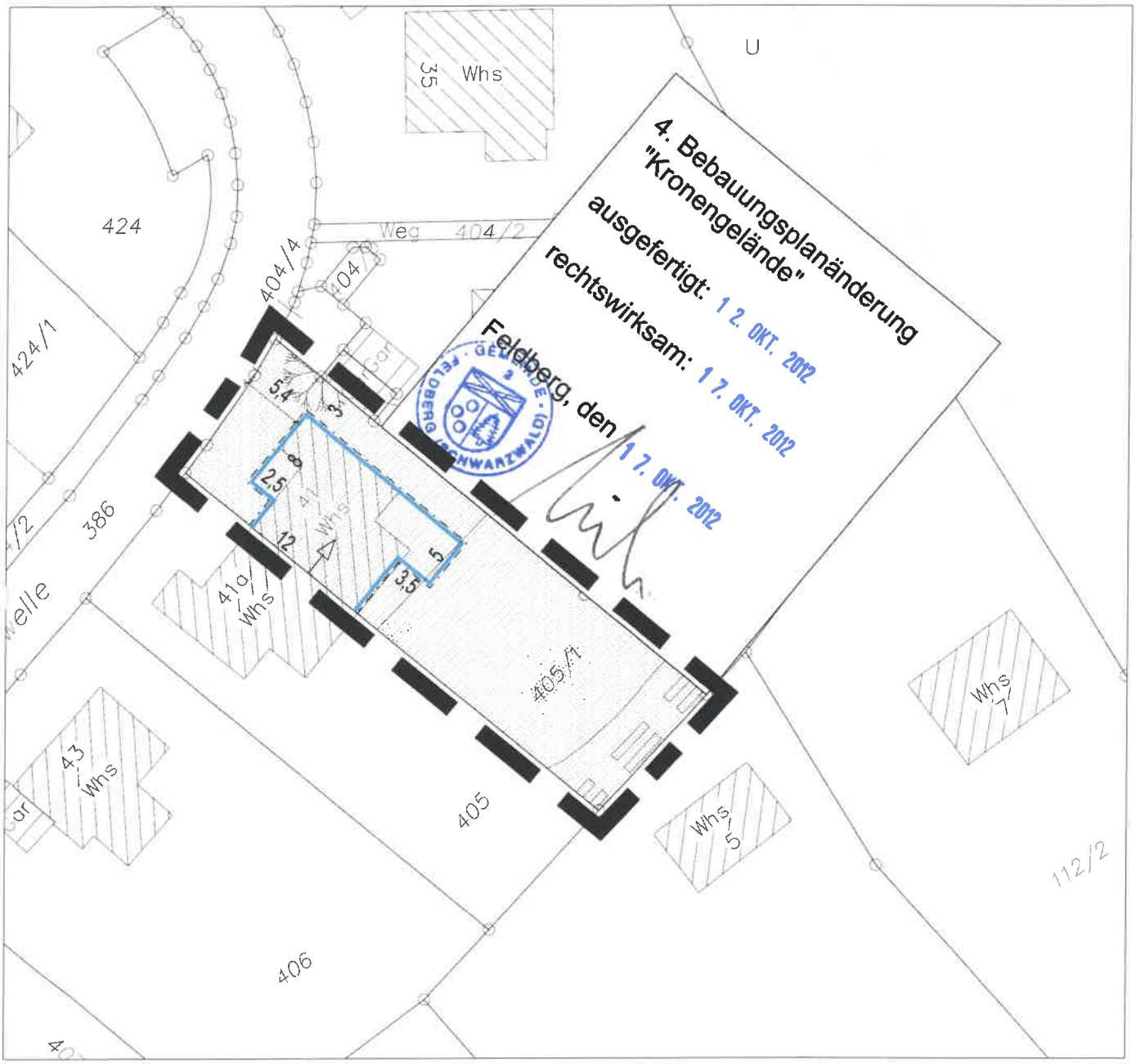
Ausgefertigt

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats wird bestätigt. Die für die Rechtswirksamkeit des Verfahrens maßgebenden Vorschriften wurden beachtet.

Feldberg, 12. OKT. 2012
Bürgermeisteramt

Bekanntmachung durch Amtsblatt Nr. 42

vom 17. OKT. 2012
Bürgermeisteramt



Nutzungsschablone zur Information, nicht Gegenstand der Änderung

WA	II (I+IS)
0,3	(0,6)
-	o

Gemeinde Feldberg

4. Änderung des Bebauungsplans "Kronengelände" und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Deckblatt

0 5 10 m 25 m

Plandatum: 09.10.2012
Bearbeiter: Sam / Wit
Projekt-Nr: S-12-056

M 1 / 500
Im A4-Format

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

N

Die Ziffern I § 4 (Stellplätze und Garagen) und IV (Gestaltungsfestsetzungen) der Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans „Kronengelände" vom 30.03.1976 finden für den Änderungsbereich keine Anwendung. Alle anderen textlichen Festsetzungen gelten unverändert.

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände". Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

Ziffer I. § 4 „Stellplätze und Garagen" wird wie folgt neu gefasst:

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

1) Stellplätze, Carports und Garagen sind nur zulässig im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Gebäudeflucht. Als Carports gelten überdachte Stellplätze die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

2) Garagen sind so zu errichten, dass senkrecht gemessen vor der Garagenöffnung ein Stauraum von mindestens 5,0 m verbleibt.

3) Carports müssen von der Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Eine ausreichend Anfahrsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum muss gewährleistet sein.

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

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

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

Die maximale Traufhöhe, gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite wird auf 6,50 m festgesetzt.

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

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

1) Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

2) Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände". Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) werden folgende örtlichen Bauvorschriften erlassen:

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

1. **Dachform – Dachneigung** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer, mit Ziegeleindeckung und einer Dachneigung zwischen 30 – 45° herzustellen.

Für Dächer sind ausschließlich rote bis rotbraune Bedachungsmaterialien zu verwenden.

1.2 Dachgaupen sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.

Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt zwei Drittel der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die Breite der Dachaufbauten wird dabei gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.

2. **Einfriedungen** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Einfriedungen sind nur entlang der öffentlichen Straße sowie seitlich zwischen öffentlicher Straße und straßenzugewandter Gebäudeflucht zulässig.

Zulässig sind nur Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung.

2.2 Für Heckenhinterpflanzungen dürfen nur heimische Laubgehölze verwendet werden. Hecken aus Fichten und anderen Koniferen sind nicht zulässig.

2.3 Die Höhe der Einfriedungen darf gemessen ab Oberkante Straße maximal 0,80 m betragen.

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

3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

HINWEISE

1. Lage im Wasserschutzgebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet mit dem Änderungsbereich innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen Haslachtal I und II und Urseetal I und II des Zweckverbandes Gruppenwasserversorgung Hochschwarzwald liegt. Die zu beachtende Wasserschutzgebietsverordnung beinhaltet Verbote, Einschränkungen und Maßgaben.

2. Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet sind, sie dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse http://www.breisgau-hochschwarwald.de/ servlet/PB/menu/1126068/index.html herunter geladen werden.

3. Hinweise zum Umgang mit Boden

Die Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere bei Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen

1) Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
2) Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3) Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
4) Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden
5) Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
6) Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
7) 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

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 wieder verwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern).
2) Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
3) Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versicherung von Oberflächenwasser gewährleitstet sind.
4) Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Gemeinde Feldberg, den 09. OKT. 2012

GEMEINDE FELDBERG (SCHWARZWALD)

Der Bürgermeister

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

Der Planverfasser

Ausgefertigt

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats wird bestätigt. Die für die Rechtswirksamkeit des Verfahrens maßgebenden Vorschriften wurden beachtet.

Feldberg, 12. OKT. 2012
Bürgermeisteramt

GEMEINDE FELDBERG (SCHWARZWALD)

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 42

vom 17. OKT. 2012
Bürgermeisteramt

GEMEINDE FELDBERG (SCHWARZWALD)

INHALT

1 Anlass zur Planänderung 2
2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes 2
3 Planungsverfahren 3
4 Flächennutzungsplan 4
5 Planungsinhalte 5
5.1 Bestand der bisherigen Festsetzungen 5
5.2 Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich 6
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung 7
5.4 Traufhöhe 7
5.5 Garagen, Carports und Stellplätze 7
5.6 Planzeichnung 8
6 Umweltbelange 9
7 Klimaschutz 11
8 Erschliessung 11
9 Städtebauliche Daten 11
10 Kosten der Planung 11

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Kronengelände“ im Ortsteil Falkau der Gemeinde Feldberg wurde am 14.07.1976 als Satzung beschlossen und mit Bekanntmachung der Genehmigung am 20.07.1976 zur Rechtskraft gebracht. Seither regelte dieser Plan die Bebauung des allgemeinen Wohngebiets „Kronengelände“. Der Bebauungsplan wurde bislang mehrmals geändert:

- Das erste Änderungsverfahren wurde im Juli 1983 abgeschlossen und betraf die Grundstücke Flst.Nrn. 387, 388, 408, 413 und 413/1.
- Eine weitere Änderung erfolgte im Rahmen der Satzung über die Beschränkung der Wohnungszahl im Februar 1992.
- Die zweite Änderung erfolgte mit Satzungsbeschluss vom 02.05.1995 und bezog sich nur auf das Grundstück Flst.-Nr. 394.
- In der dritten Änderung wurde das Baugebiet im Südwesten um vier Baugrundstücke erweitert. Der Satzungsbeschluss dieser Änderung wurde am 05.06.2012 gefasst und die Änderung trat am 11.07.2012 in Kraft.

Das Plangebiet „Kronengelände“ liegt im Bereich Mittel-Falkau des Ortsteils Falkau der Gemeinde Feldberg. Es wird im Nordwesten begrenzt durch die Ortsstraße (K 4991) und im Südosten durch die Haslachstraße. Nordöstlich und südwestlich schließt sich die freie Landschaft in Form von offenen Wiesenflächen an. Das Baugebiet ist nahezu vollständig bebaut.

Der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 405/1, Ob der Schwelle 41, ist nun an die Gemeinde Feldberg mit dem Wunsch herangetreten, das bestehende Wohngebäude umzubauen und zu vergrößern.

Die Gemeinde hat daraufhin die umliegenden Nachbarn, insbesondere den Eigentümer der benachbarten Doppelhaushälfte, befragt, ob bei diesen ebenfalls Erweiterungsabsichten bestehen. Da dies jedoch nicht der Fall war, bezieht sich die Bebauungsplanänderung ausschließlich auf den o.g. Grundstücksbereich.

Die Gemeinde befürwortet das Vorhaben, da es sich um eine sinnvolle Nachverdichtung auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhanges handelt. Die Erweiterung bezieht sich nur auf das Wohngebäude. Der südliche, rückwärtige Bereich des Grundstücks bleibt weiterhin unversiegelte Gartenfläche.

2 ABGRENZUNG, LAGE UND GRÖßE DES PLANGEBIETES

Die Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf das Flst.Nr. 405/1, Ob der Schwelle 41. Die Doppelhaushälfte mit angebauter Garage liegt südlich der Straße „Ob der Schwelle“.

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 638 m². Die genaue Lage ergibt sich aus der Planzeichnung (Deckblatt).

3 PLANUNGSVERFAHREN

Gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die Bebauungsplanänderung dient einem innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichem Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Siedlung und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des BauGB angesehen werden.

In fachlicher und planungsrechtlicher Hinsicht kann die Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich weniger als 20.000 m² aufweist.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der Gesetzgeber hat an die sog. „Kumulationsregel“ enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen.

Mit der erst im Juli 2012 abgeschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände“ könnte man einen räumlichen Zusammenhang herstellen, jedoch wurde diese Verfahren im Regelverfahren mit Umweltbericht durchgeführt und beide Änderungen würden auch in der Summe der zulässigen Grundflächen weit unterhalb des Schwellenwertes bleiben. Im Sinne der Kumulationsregelung anzurechnende Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung aufgestellt werden, gibt es daher nicht, so dass auch hier die Zulässigkeit des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB gegeben ist.

Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Zudem wird durch die Änderung des Bebauungsplans keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf eine frühzeitige Beteiligung und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Verfahrensablauf:

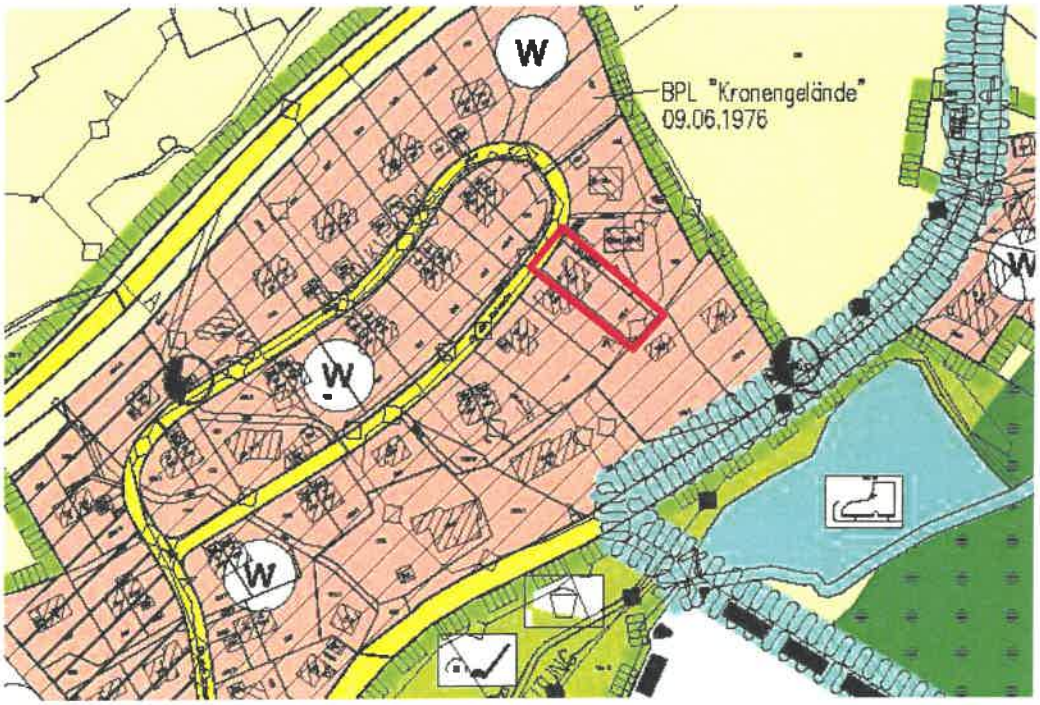
17.04.2012	Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
03.05.2012 bis 04.06.2012	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
03.05.2012 bis 04.06.2012	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.
09.10.2012	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplans „Kronengeländen“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Feldberg – Schluchsee wurde am 14.07.2006 genehmigt. Durch die Bebauungsplanänderung findet keine Änderung der Nutzung statt, da nach wie vor eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen. ist.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans ist damit in vollem Umfang aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs (rote Umrandung):



5 PLANUNGSINHALTE

5.1 Bestand der bisherigen Festsetzungen

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kronengelände“, außer der Ziffer I § 4 (Stellplätze und Garagen) und der Ziffer IV, den bisher als Festsetzungen enthaltenen Gestaltungsvorschriften, werden für den Bereich des Deckblattes (Erweiterungsbereich) übernommen. Für den Änderungsbereich ist allerdings die neue Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) maßgebend. Ein Erfordernis zur Anpassung der bestehenden Festsetzungen an die neuen Gesetzesgrundlagen wird aufgrund des geringen Umfangs des Änderungsbereichs nicht gesehen.

Auswirkungen für die Bauvorhaben im Änderungsbereich können sich insbesondere ergeben bei:

- Geänderte Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ).

  Flächen für Garagen, Zufahrten etc. werden mitgerechnet, wobei durch diese Anlagen gewisse Überschreitungen des festgesetzten Maximalwerts zulässig sind.
- Geänderte Anrechnung von Wohnräumen im Dachgeschoss auf die Geschossflächenzahl.

Ziel der Änderung war eine Erleichterung zur Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossen. Dies wird von der Gemeinde unterstützt.

Die städtebaulichen Auswirkungen sind aufgrund der Größe des Änderungsbereichs nur unwesentlich.

5.2 Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich

Die im Bebauungsplan von 1976 enthaltenen Gestaltungsvorschriften wurden als „Festsetzungen“ erlassen, was aktuell nicht mehr zulässig ist. Da die Gestaltungsreglements als Festsetzungen erlassen wurden, können diese nicht für den Änderungsbereich übernommen werden.

Um diese Regelungen auf die Grundlage der LBO 2010 zu stellen, werden die Gestaltungsreglements als eigenständige örtliche Bauvorschriften für den Bereich der 4. Änderung erlassen. Dabei wurden die Gestaltungsfestsetzungen überprüft und vereinfacht. Gestaltungsregelungen mit unbestimmten Rechtsbegriffen (z.B. „landschaftsgerechte und grundstücksgerechte Bebauung“) wurden gestrichen. Ebenso wurden Gestaltungsregelungen, die offensichtlich schon im bestehenden Gebiet nicht berücksichtigt wurden, als obsolet in Wegfall gebracht. Viele Gestaltungsregelungen wurden aber inhaltlich nahezu deckungsgleich mit den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplans übernommen.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung des neuen Wohngebäudes in die Umgebung fördern. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild des Gebäudes erreicht werden und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben.

Durch entsprechende Regelungen zur Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden soll sichergestellt werden, dass eine gebietstypische Bauform mit Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zur Anwendung kommt. Die zulässige Dachneigung wurde daher wie im ursprünglichen Bebauungsplan auf 30° - 45°festgelegt.

Da Dachaufbauten auf Dächern mit nur geringen Dachneigungen das gestalterische Bild des Hauses beeinträchtigen und gerade im Schwarzwald sehr ortsuntypisch wirken, werden Dachaufbauten erst ab einer Dachneigung von 38° zugelassen.

Damit die Summe der Dachaufbauten zur zugehörigen Gebäudewand in einem harmonischen Verhältnis steht und die Möglichkeiten der Dachaufbauten nicht unangemessen ausgeschöpft werden, wurde festgesetzt, dass die Breite der Dachaufbauten in der Summe nicht mehr als zwei Drittel der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite betragen darf. Um Missverständnisse zu vermeiden, wurden dabei die Messpunkte des Dachaufbaus definiert.

Die Regelungen zu Einfriedigungen sollen dazu beitragen, dass der für den Schwarzwald typische Eindruck der offenen Landschaft auch in den bewohnten Gebieten beibehalten wird. Einfriedungen sind daher nur auf der straßenzugewandten Seite und nur als Sockel oder Holzzaun mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen erfolgt zum einen aufgrund des Landschaftsbildes um den Eindruck der offenen Landschaft möglichst wenig zu beeinträchtigen. Zum anderen dient sich auch der Verkehrssicherheit, da Einfriedungen bei dieser Höhe die Sicht des Fahrzeugführers nicht beeinträchtigen und so von den privaten Grundstücken ein- und ausfahrende Fahrzeuge früher wahrgenommen werden, bzw. diese eine freie Sicht auf die bevorrechtigte Straße haben.

Um eine ansprechende und dauerhafte Begrünung im bestehenden Wohngebiet zu gewährleisten, wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen sind.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Auch die städtebaulichen Parameter mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, die Anzahl von zwei Vollgeschossen sowie die offene Bauweise und die maximale Anzahl der Wohnungen werden unverändert übernommen.

Zwar liegen die GRZ und GFZ unterhalb der von der Baunutzungsverordnung zugelassenen Obergrenzen, jedoch handelt es sich hier um ein für heutige Verhältnisse relativ großes Grundstück, so dass die bisherigen Werte als ausreichend angesehen werden.

Schließlich ist auch die gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan erhöhte Anzahl der zulässigen Wohnungszahl auf 3 WE nicht Gegenstand der 4. Änderung, sondern wurde bereits durch die „Satzung der Gemeinde Feldberg über die Änderung der Beschränkung der Wohnungszahl“ vom 16.02.1993 geändert.

5.4 Traufhöhe

Im bisherigen Bebauungsplan war unter den Gestaltungsfestsetzungen die Höhe, genauer gesagt die Traufhöhe der Gebäude, festgelegt. Bei einer eingeschossigen Bauweise sind bisher 4,0 m, bei einer zweigeschossiger Bauweise 6,50 m Traufhöhe, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, zulässig.

Im Rahmen der Änderung wurden die bisherigen Gestaltungsfestsetzungen (Ziffer IV.) gestrichen, so dass es notwendig war, die Regelung über die Höhe der baulichen Anlagen, die aus heutiger Sicht eine planungsrechtliche Festsetzung darstellt, neu zu definieren. Die Festsetzung wurde dahingehend vereinfacht, dass nun für das Gebäude die maximale Trauhöhe, gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite auf 6,50 m festgesetzt wird. Eine maximale Firsthöhe war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan nicht enthalten und wird auch für den Änderungsbereich nicht für notwendig erachtet, da sich diese aus dem Zusammenspiel von Traufhöhe und maximal zulässiger Dachneigung ergibt.

5.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Die Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen des bisherigen Bebauungsplans (Ziffer I § 4) werden komplett neu gefasst. Viele Festsetzungen sind für den Änderungsbereich nicht anwendbar, wie z.B. die Festsetzungen für bergseitige Garagen, oder haben teilweise den Charakter von örtlichen Bauvorschriften. Um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden, werden diese Festsetzungen vereinfacht und der örtlichen Situation angepasst.

Um den straßenabgewandten Grundstücksbereich vor Bebauung und Verlärmung zu schützen wurde geregelt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig sind. Da das Grundstück im Änderungsbereich südlich der Straße und der Garten-

bereich somit talseits unterhalb der Straße liegt, werden darüber hinaus lange Zufahrten und die Versiegelung der Grünfläche ausgeschlossen.

Da Carports planungsrechtlich nicht definiert sind, wurde geregelt, dass Carports als überdachte Stellplätze gelten, die an mindestens zwei Seiten eine unverschließbare Öffnung aufweisen.

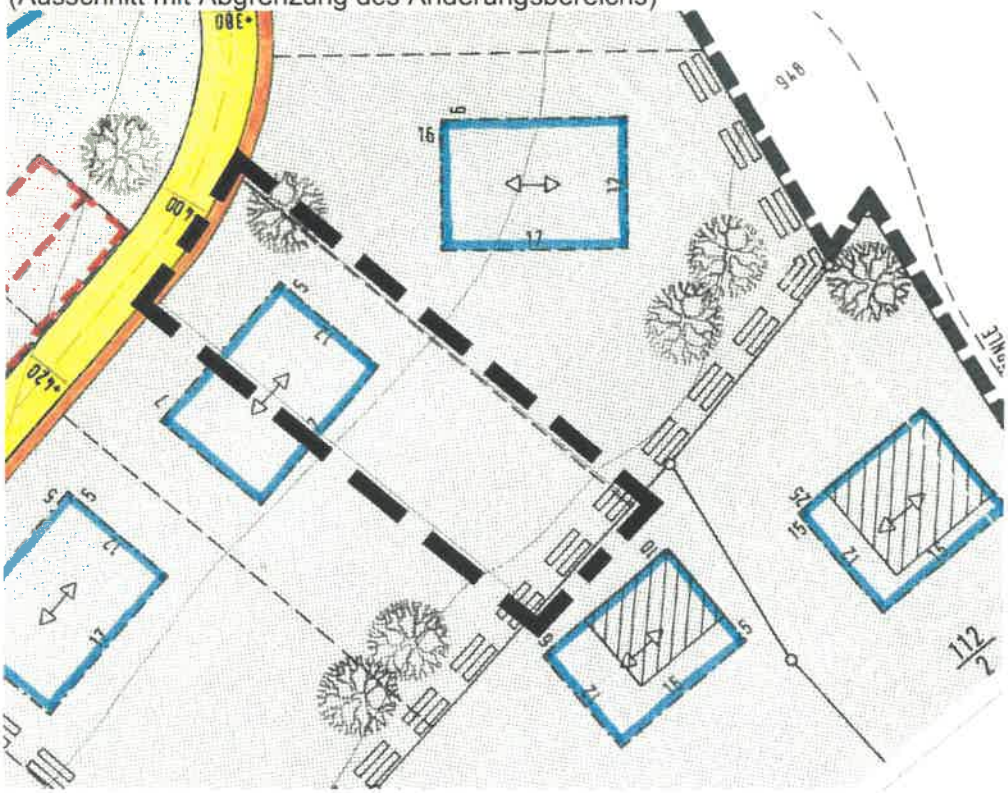
Damit wartende Kraftfahrzeuge vor dem Garagentor nicht im öffentlichen Straßenraum stehen, sind Garagen so zu errichten, dass senkrecht gemessen vor der Garagenöffnung ein Stauraum von mindestens 5,0 m verbleibt.

Um den Straßenraum nicht optisch einzuengen, wurde geregelt, dass Carports einen Abstand von mindestens 1,0 m von der Erschließungsstraße einhalten müssen. Außerdem muss aus Sicherheitsgründen eine ausreichende Anfahrsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleiben.

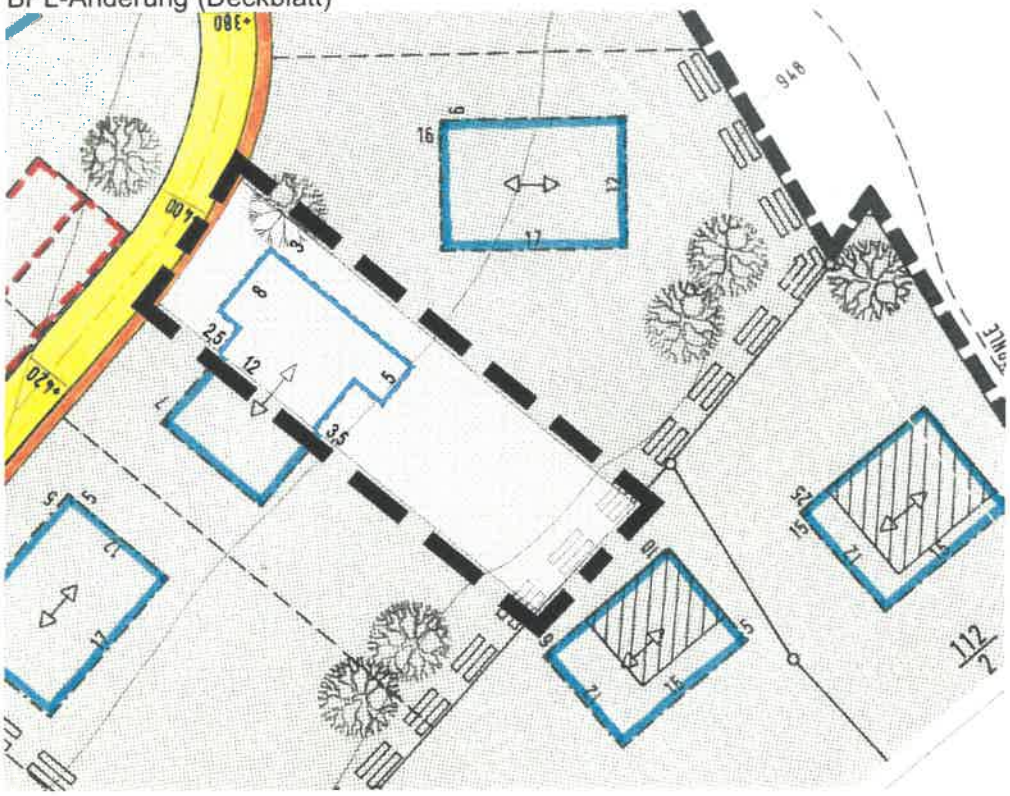
5.6 Planzeichnung

Nachfolgend wird zunächst der gültige Bebauungsplan „Kronenglände“ dargestellt. In der zweiten Zeichnung wird zum Vergleich der gültige Bebauungsplan mit dem eingefügten Deckblatt aufgezeigt.

BPL „Kronengelände“ i.d.F. von 1976
(Ausschnitt mit Abgrenzung des Änderungsbereichs)



BPL-Änderung (Deckblatt)



6 UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich.

Demzufolge findet auch die Eingriffsregelung keine Anwendung, wenn es sich um eine zulässige Grundfläche bis zu 20.000 m² handelt. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Bestandsanalyse

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes im Bebauungsplangebiet „Kronengelände“.

Das Grundstück selber ist bereits durch eine Doppelhaushälfte mit Garage bebaut, die Erschließungsflächen sind bereits versiegelt und dadurch entsprechend vorbelastet.

Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen

Schutzgut Boden

Die Festsetzung der GRZ von 0,3 wird beibehalten. Dadurch entsteht im Änderungsbereich keine weitere Versiegelung. Ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden ist daher nicht gegeben.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet mit dem Änderungsbereich liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen Haslachtal I und II und Urseetal I und II des Zweckverbandes Gruppenwasserversorgung Hochschwarzwald. Durch die Tatsache, dass der Bereich bereits bebaut ist, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Aufgrund der Lage, umgeben von Bebauung und Verkehrsflächen, sowie der Tatsache, dass das Grundstück bereits bebaut ist und der Gartenbereich bereits als Nutz- und Ziergarten intensiv genutzt wird, sind keine negativen Auswirkungen auf o.g. Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die Lage im bebauten Innenbereich und die geringe Größe des Änderungsbereichs sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft ebenfalls nicht zu erwarten. Störungen der örtlichen Windsysteme werden durch die Erweiterung eines einzelnen Wohngebäudes nicht befürchtet. Auch die thermische Belastung durch die weitere Versiegelung wird sich gegenüber der bestehenden Bebauung bzw. Versiegelung nicht wesentlich erhöhen.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Bestand ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt, den Flächenverbrauch an den Ortsrändern zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung außerhalb von Siedlungszusammenhängen und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage im Innenbereich mit bestehender Bebauung ebenfalls nicht gegeben. Für die Erholung hat der Bereich keine Funktion.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der umgebenden Nutzungen, der bereits bestehenden Verkehrsbelastung und der neu geplanten Nutzung werden keine negativen Auswirkungen (Lärm, Geruch) auf den Menschen im und außerhalb des Plangebiets erwartet. Es

wird zusätzlicher Wohnraum innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers geschaffen, was sich grundsätzlich positiv auf das Schutzgut Mensch auswirkt.

Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich bekannt.

7 KLIMASCHUTZ

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine sinnvolle Nachverdichtung in einem bereits bebauten Innenbereich. Der Änderungsbereich betrifft ausschließlich ein einzelnes Grundstück, in dem das bestehende Baufenster geringfügig vergrößert wird. Das bereits vorhandene Wohngebäude kann somit erweitert werden. Da durch diese Erweiterung der Gartenbereich weiterhin von Bebauung freigehalten wird, hat die Änderung des Bebauungsplans für die Durchgrünung und Durchlüftung des Gebietes keine negativen Auswirkungen und leistet somit insgesamt einen positiven Beitrag zum Klimaschutz.

8 ERSCHLIESSUNG

Das Grundstück ist über die Straße „Ob der Schwelle“ bereits vollständig erschlossen.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich (= Allgemeines Wohngebiet WA)	ca. 638 m²

10 KOSTEN DER PLANUNG

Alle Kosten werden vom privaten Investor getragen. Der Gemeinde entstehen durch die Planänderung weder Erschließungs- noch Planungskosten.

Gemeinde Feldberg, den 09. OKT. 2012

Der Bürgermeister

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

Der Planverfasser

Ausgefertigt

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats wird bestätigt. Die für die Rechtswirksamkeit des Verfahrens maßgebenden Vorschriften wurden beachtet.

Feldberg, 12. OKT. 2012
Bürgermeisteramt

Bekanntmachung durch Amtsblatt Nr. 42

vom 17. OKT. 2012
Bürgermeisteramt