

S A T Z U N G

der Gemeinde Feldberg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB über die 4. Änderung des Bebauungsplans „Feldberg-Ost“

Der Gemeinderat hat am 01.12..2009 die 4. Änderung des Bebauungsplans „Feldberg-Ost“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- 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)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.10.2008 (GBl. S. 343)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 4. Änderung ist der Bebauungsplan „Feldberg-Ost“ in der Fassung der 3. Änderung mit Satzungsbeschluss vom 20.11.2007. Der zeichnerische Teil wird durch ein Deckblatt im Bereich des Flst.-Nr. 109/8, Teil von Flst.- Nr. 117/9 und Teil von Flst.-Nr. 115/1 geändert.

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 01.12.2009 wird der Bebauungsplan „Feldberg-Ost“ vom 18.02.1976 in der Fassung der 3. Änderung mit Satzungsbeschluss vom 20.11.2007 geändert. Die zeichnerischen und textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Deckblattbereich geändert. Die örtlichen Bauvorschriften in der Neufassung vom 05.12.2007 werden für den Deckblattbereich übernommen

§ 3

Bestandteile der Änderung

1. Die Bebauungsplanänderung besteht aus:
 - a) dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) M 1:1000 in der Fassung vom 01.12.2009
 - b) den geänderten textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 01.12.2009
2. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 01.12.2009

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 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 „Feldberg-Ost“ der Gemeinde Feldberg tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der durch den Deckblattbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Feldberg-Ost“ überlagerte Bereich des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans vom 18.02.1976 außer Kraft.

Feldberg, den 01. DEZ. 2009

Der Bürgermeister



[Handwritten signature]

Ausgefertigt

Feldberg, den 02. DEZ. 2009
Bürgermeisteramt



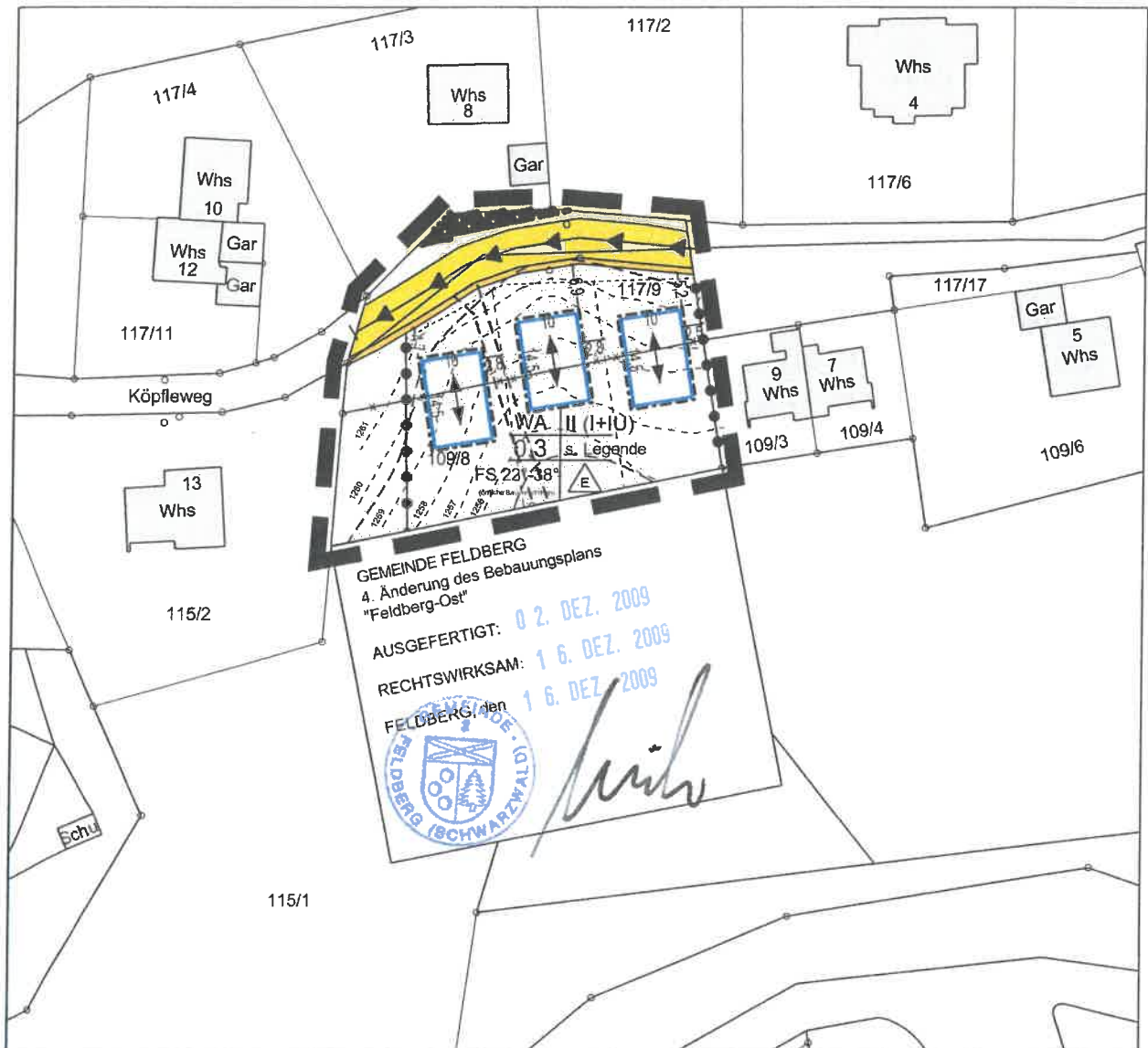
[Handwritten signature]

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 51

vom 16. DEZ. 2009
Bürgermeisteramt



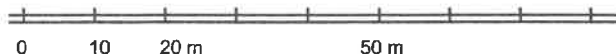
[Handwritten signature]



Gemeinde Feldberg



4. Änderung des Bebauungsplans "Feldberg-Ost"



Plandatum: 01.12.2009
 Bearbeiter: Sam/Scho
 Projekt-Nr: S-09-052

M. 1 / 1000
 Im A4-Format

fahlestadtplaner



Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
 Fon 0761/36875 0, Fax 0761/36875 17
 info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Die bisher gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Feldberg Ost“ werden für den Bereich der 4. Bebauungsplanänderung „Feldberg Ost“ übernommen und für den Deckblattbereich wie folgt ergänzt:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.) Ziffer I. Art der baulichen Nutzung § 4 (Stellplätze und Garagen) wird um folgende Nr. 8) ergänzt:
8) Carports und Stellplätze sind nur zulässig zwischen Erschließungsstraße und hinterer Gebäudeflucht.
- 2.) Ziffer II. Maß der baulichen Nutzung § 6 (Zulässiges Maß der baulichen Nutzung) wird um folgenden Satz ergänzt:
Es wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 festgelegt.
- 3.) Ziffer III. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 8 (Überbaubare Grundstücksfläche) wird um folgenden Satz ergänzt:
Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf allen Seiten um bis zu 30 cm überschreiten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Feldberg-Ost“ wurden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans für den gesamten Bebauungsplanbereich neu gefasst und am 05.12.2007 rechtskräftig. Diese örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert auch für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Feldberg-Ost“.

3 HINWEISE

Landwirtschaftliche Flächen

Durch die an das Plangebiet im Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde (Landratsamt – Gesundheitsamt FB 320) anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988, DIN 1989 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

Feldberg, den 01. DEZ. 2009

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0 Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de www.fahle-freiburg.de

Der Bürgermeister

Der Planverfasser



hnh

Ausgefertigt

Feldberg, den 02. DEZ. 2009
Bürgermeisteramt



hnh

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 51

vom 16. DEZ. 2009
Bürgermeisteramt



hnh

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Der bestehende Bebauungsplan „Feldberg-Ost“ wurde am 18.02.1976 von der Gemeinde Feldberg als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan entsprach aber aufgrund der sich rasch ändernden Rahmenbedingungen im Wohn-, Tourismus- und Freizeitbereich bald nicht mehr den aktuellen Anforderungen, so dass die städtebauliche Entwicklung im Laufe der Jahre mehrere Überarbeitungen des Planes erforderte. Folgende Änderungen wurden bislang durchgeführt:

- Änderung mit Satzungsbeschluss vom 22.02.1983. Deckblattänderungen im Bereich der Grundstücke Flst.-Nrn. 117/7 und 117/9 (Festsetzung bisheriger landwirtschaftlicher Fläche zu allgemeinem Wohngebiet)
- Änderung mit Satzungsbeschluss vom 10.01.1995. Deckblattänderung im Bereich der Grundstücke Flst.-Nrn. 117/16 und 117/18 (Festsetzung eines Sondergebietes für fremdenverkehrliche Nutzung auf bisheriger WA- und landwirtschaftlicher Fläche)
- Satzung der Gemeinde Feldberg zur Änderung der Beschränkung über die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude mit Rechtskraft vom 16.02.1993. Erhöhung der maximal zulässigen Wohnungszahl je Wohngebäude von bisher 2 auf 3 Wohnungen.
- Änderung mit Satzungsbeschluss vom 20.11.2007. Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich und Erlass örtlicher Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. (Änderung der Bauweise von der Einschränkung auf die Einzelhausbebauung in eine tatsächlich offene Bauweise, außerdem wurde die Zahl der Wohnungszahlbeschränkung aufgehoben, die Stellplatzzahl wurde auf 1,5 Stellplätze je Wohnung gesenkt.)

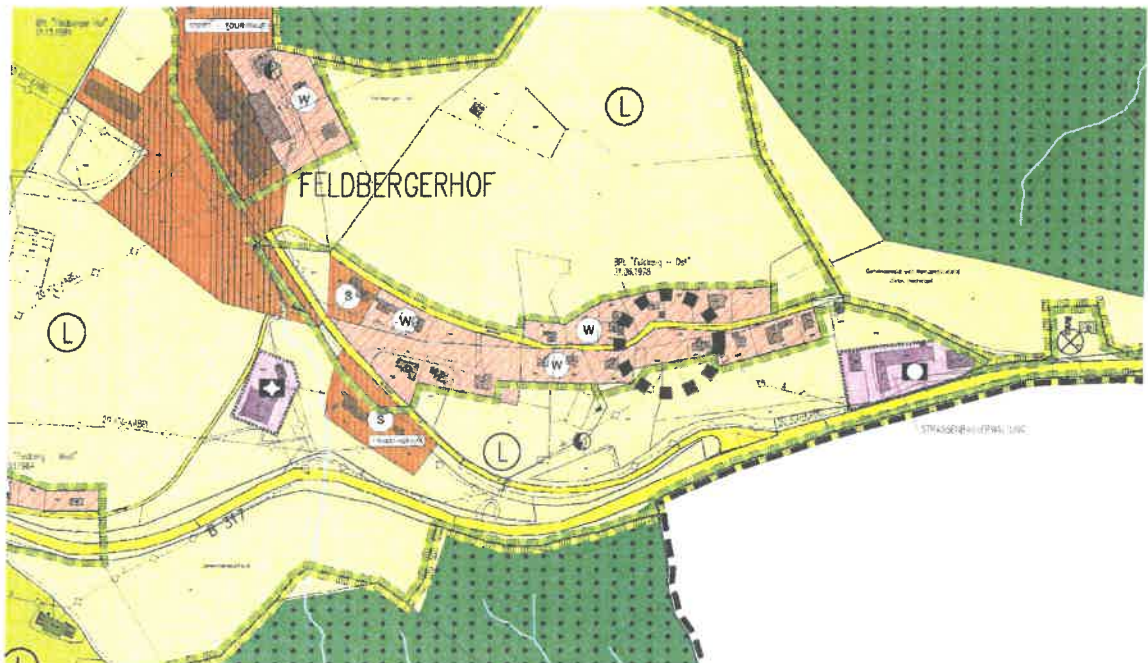
Der Bebauungsplan setzt, gemessen an heutigen Maßstäben im Bezug auf die Grundstücksgrößen relativ kleine Einzelbaufenster auf sehr großen Grundstücken (ca. 950 m²) und darüber hinaus die offene Bauweise fest. In Anbetracht veränderter ökonomischer Situationen und des vom Baugesetzbuch geforderten sparsameren Umgangs mit Grund und Boden, sollen die betreffenden Grundstücke nun aufgeteilt werden.

Ein Investor ist an die Gemeinde herangetreten, der im Plangebiet drei Ferienhäuser als Holzblockhäuser errichten will. Aufgrund der Lage zum Feldberg und der touristischen Infrastruktur der Gemeinde Feldberg, möchte der Investor zur Realisierung seines Vorhabens die betreffenden Flurstücken Nr 109/8 und einen Teil des Flurstücks 117/9 aus Gründen der besseren Vermarktungsmöglichkeiten neu organisieren. Die vorliegende 4. Bebauungsplanänderung sieht deshalb vor, die betreffenden Grundstücke in drei Parzellen für Einzelhäuser zu unterteilen.

2 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Bebauungsplangebiet Feldberg-Ost liegt im Bereich Feldberg-Ort nördlich der Bundesstraße 317 und östlich des Feldberger-Hofes. Ein Ausschnitt aus dem im Juli 2006 genehmigten Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee soll die Lage verdeutlichen. Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich vollumfänglich als Wohnbaufläche dar. Die Änderung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entsprechend § 8 (2) BauGB entwickelt.

**Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der vereinbarten
Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee**



3 VERFAHREN

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem sog. Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein überwiegend bereits bebautes Gebiet. Die Ermöglichung dichterere Bebauung, durch eine Aufteilung der Grundstücke und die Bebauung mit Einzelhäusern, dient dem Ziel der Nachverdichtung. Somit können auf gleicher Fläche mehr Wohneinheiten untergebracht werden können.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20 000 m² ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 6

Es wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vor. Da diese Voraussetzungen gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

- 09.06.2009 Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Feldberg-Ost“. Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Entwurf der Bebauungsplanänderung und beschließt die Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Ferner beschließt der Gemeinderat die Durchführung der Offenlage und die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
- 23.07.2009 - Verfahren gem. § 3 (2) BauGB: Durchführung der Offenlage.
24.08.2009
- 23.07.2009 - Verfahren gem. § 4 (2) BauGB: Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
24.08.2009
- 15.10. – Durchführung einer erneuten Offenlage gem. § 3a (4) BauGB
28.10.2009
- 01.12.2009 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen. Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Feldberg-Ost“ wird als Satzung beschlossen.

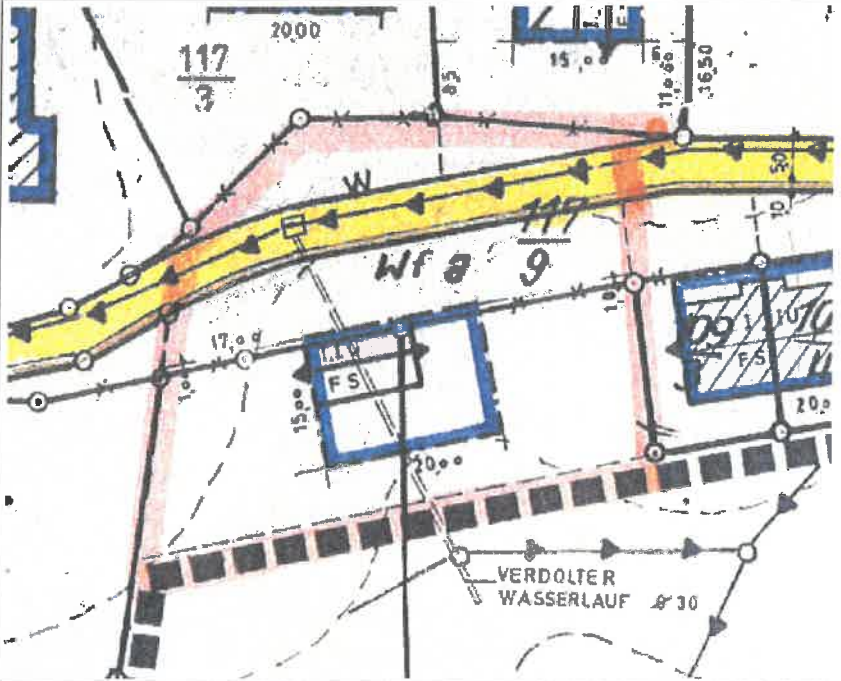
4 PLANUNGSINHALTE

4.1 Aufteilung der Flurstücke für Einzelhäuser

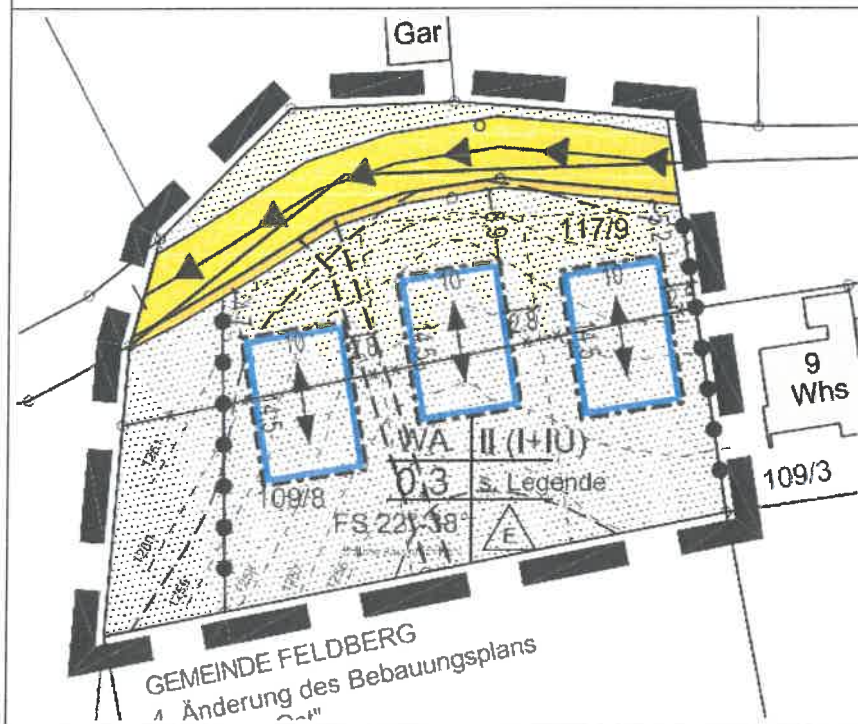
Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Förderung des Tourismus und zur Fortentwicklung des bestehenden Ortsteils Feldberg-Ort, sieht die Bebauungsplanänderung für den Deckblattbereich der 4. Änderung eine Aufteilung des bisherigen Baufensters von 15 m x 20 m in drei Baufenster für Gebäude mit 10 m x 14,5 m vor. Dadurch sollen drei kleinere Ferienhäuser als Holzhäuser realisiert werden, die einheitlich in Erscheinung treten und sich in das bestehende Ortsbild integrieren sollen.

BEGRÜNDUNG

Ausschnitt BPL Feldberg-Ost 1976



4. Änderung BPL Feldberg-Ost 2009



4.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die geplante neue Organisation der Flurstücke und der überbaubaren Flächen (Baufenster), muss die Grundflächenzahl auf diesen Grundstücken von bisher 0,2 auf 0,3 erhöht werden. Somit ergibt sich bei einer maßgebenden Grundstücksfläche des kleinsten Grundstücks von ca. 475 m² eine zulässige überbaubare Fläche von ca. 142,5 m², so dass die zulässige überbaubare Fläche auch tatsächlich erreicht werden kann. Um diese abweichende Festsetzung der Grundstücke auf der Planzeichnung zu verdeutlichen, wurde für den Deckblattbereich eine eigenen Nutzungsschablone angefertigt und der Bereich nach Westen und Osten durch eine Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen (Knödellinie) gekennzeichnet.

4.3 Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Um Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Plangebiet örtlich begrenzt zuzulassen, sind diese im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der hinteren Gebäudeflucht zu errichten. Damit bleibt einerseits ein regelmäßiges Erscheinungsbild der Grundstücke gewahrt und bietet außerdem einen gewissen Spielraum der Grundstücksorganisation.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurden Einzelbaufenster festgesetzt. Gleichzeitig verlangen die Bauvorschriften einen Dachüberstand von mindestens 60 cm. Um hier die relativ kleinen Baufenster in ihrer Nutzungsmöglichkeit nicht zu stark einzuschränken wurde eine Ergänzung aufgenommen, dass Dachüberstände die festgesetzten Baufenster auf allen Seiten um bis zu 30 cm überschreiten dürfen.

4.5 Straßenplanung

Im Bebauungsplan von 1976 war geplant den Straßenverlauf zu begradigen und dadurch gegenüber der tatsächlichen Lage leicht nach Süden zu verschieben. Dies ist aus heutiger Sicht nicht mehr beabsichtigt. Die Gemeinde will die Straße in ihrem heutigen Verlauf beibehalten. Die Straßenkante wurden im Rahmen der Vermessung aufgenommen. Im Bereich der 4. Änderung wird daher der Straßenverlauf der tatsächlichen Lage angepasst. Da sich das entsprechende Grundstück im Besitz der Gemeinde Feldberg befindet, sind private Grundstückseigentümer davon nicht betroffen.

4.6 Bestand der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen

Abgesehen von der oben beschriebenen Änderungen, sollen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Feldberg-Ost“ übernommen werden.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 6

4.7 Bestand der örtlichen Bauvorschriften

Vorausschauend hat die Gemeinde bereits im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Feldberg-Ost“ die örtlichen Bauvorschriften für den gesamten Bebauungsplanbereich neu gefasst. Dabei wurde auch alle in den Festsetzungen enthaltenen, aber aus heutiger Sicht als örtliche Bauvorschriften zu betrachtenden Regelungen von 1976 außer Kraft gesetzt. Die neu gefassten örtlichen Bauvorschriften wurden am 05.12.2007 rechtskräftig. Diese örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert auch für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Feldberg-Ost“.

4.8 Bestehender Wasserlauf.

Über das Baugrundstück Flst. Nr. 109/8 verläuft ein verdolter Wasserlauf. Der genaue Dolenverlauf wurde von der Gemeinde festgestellt und in der Planzeichnung berücksichtigt. Die Dole verläuft außerhalb der geplanten Baufenster. Allerdings sind im Bereich der Dole Zufahrten und Carports geplant. Da die Zugänglichkeit der Dole aus Gründen der Unterhaltung auf jeden Fall gesichert werden muss, wurde in der Planzeichnung ein Leitungsrecht icher eingetragen. Zusätzlich wird sich die Gemeinde vertraglich zusichern lassen, dass die Zufahrten und Carports nur in der Weise errichtet werden dürfen, dass die Zugänglichkeit der Dole weiterhin möglich ist.

5 KOSTEN

Alle anfallenden Kosten einschließlich der Planungskosten werden vom Investor übernommen, so dass auf die Gemeinde keine Kosten entfallen.

Feldberg, den 01. DEZ. 2009

fahlestadtplaner

Schwarzenberg 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Bürgermeister

Der Planverfasser



[Handwritten signature]

Ausgefertigt

Feldberg, den 02. DEZ. 2009
Bürgermeisteramt



[Handwritten signature]

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 51

vom 16. DEZ. 2009
Bürgermeisteramt



[Handwritten signature]