

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

Die folgenden Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 9. Bebauungsplanänderung. Ergänzend zum zeichnerischen Teil werden die folgenden Festsetzungen wie folgt ergänzt, geändert, und neu aufgenommen (kenntlich gemacht in kursiver Schreibweise):

§ 4 Stellplätze und Garagen

Die Ziffer I § 4 findet auf den Änderungsbereich der 9. Änderung keine Anwendung.

§ 6 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Ziffer II § 6 wird wie folgt ergänzt:

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die GRZ durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,5.

§ 6a Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Ziffer 6a wird wie folgt neu aufgenommen:

Die maximal Traufhöhe des Gebäudes wird für jedes Baufenster in der Planzeichnung in m ü NHN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt Außenwand – Oberkante Dachhaut.

IV Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften §§ 9-15 des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ in der Fassung der Änderung vom 30.03.2005 finden auf den Änderungsbereich der 9. Änderung keine Anwendung. Stattdessen werden örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 2 für den Änderungsbereich der 9. Änderung neu erlassen.

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

Die Ziffer 10 wird wie folgt neu aufgenommen:

Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (Mittlerer Abflussbeiwert $\Psi \leq 0,5$; z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Materialien bestehen.

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter oder Bewegungsmelder).

Schachtabdeckungen und sonstige Entwässerungseinrichtungen wie Muldeneinläufe, Hof- oder Straßenabläufe etc. sind (bspw. durch angepasste Abdeckgitternetze) so zu gestalten, dass Kleintierfallen, insbesondere für Amphibien und Reptilien, vermieden werden.

§ 11 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die Ziffer 11 wird wie folgt neu aufgenommen:

Auf den Baugrundstücken sind pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (alternativ ein hochstämmiger Obstbaum) sowie zwei Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Vorhandene Bestandsbäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Empfehlungen zu möglichen Arten können der Pflanzliste im Anhang entnommen werden.

Dachneigungen von 0° bis 10° von Nebengebäuden und Garagen sind zu einem Anteil von mindestens 70 % extensiv zu begrünen. Die Substratschicht sollte mindestens 10 cm betragen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

2 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 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

Für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ werden die örtlichen Bauvorschriften wie folgt neu erlassen:

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Gebäude dürfen talseitig nicht mehr als zweigeschossig erscheinen.
- 2.1.2 Teile der Außenfassade sind durch Naturholz oder Schiefer zu verschalen, bzw. daraus herzustellen.
- 2.1.3 Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen.

2.2 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Als Dachform von Hauptgebäuden sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20-45° zulässig.
- 2.2.2 Die Dachform und Dachneigung von Garagen und Nebenanlagen ist entweder dem Dach des Hauptgebäudes anzupassen oder als Flachdach mit einer Dachneigung von 0°-10° auszubilden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassenfläche genutzt werden. Die Mindestsubstrathöhe der Dachbegrünung beträgt 10 cm.
- 2.2.3 Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser muss einheitlich sein. Sollte keine Einigung erzielt werden, gilt 35° Dachneigung. Ein Versatz der Firstlinie ist zulässig.
- 2.2.4 Die Firstrichtung ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung auszurichten. Sofern kein Planzeichen eingetragen ist, ist der First entsprechend der Längsseite des Gebäudes auszurichten.
- 2.2.5 Dachgauben sind zulässig, wenn die Gesamtlänge der Dachgauben nicht mehr als 1/3 der betreffenden Seitenlänge des Gebäudes beträgt.
- 2.2.6 Dacheinschnitte (z.B. Loggien) sind unzulässig.
- 2.2.7 Der Dachvorsprung von Hauptgebäuden muss mindestens 0,50 m betragen.
- 2.2.8 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rot bis rotbraune oder schwarze bis anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine zulässig. Dachbegrünungen sind bei allen Dachneigungen zulässig.
- 2.2.9 Glänzende Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe sind im gesamten Plangebiet als Dacheindeckung nicht zulässig. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind reflektionsarm auszuführen.

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

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

2.4 Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

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

- 2.5.1 Einfriedungen sind als Hecken oder als Holzzäune mit einer Heckenhinterpflanzung zulässig. Maschendrahtzäune, Drahtzäune, Stacheldrahtzäune, Kunststoffzäune oder Zäune mit einer Einflechtung aus Kunststoff sind unzulässig.
- 2.5.2 Die Höhe von Einfriedungen , entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird auf 0,8 m begrenzt. Bezugspunkt ist die angrenzende Straßen- oder Gehwegoberkante.
- 2.5.3 Mauern sind als Sockel bis 0,3 m zulässig.
- 2.5.4 Der Abstand von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,5 m betragen.
- 2.5.5 Einfriedungen müssen zwischen der Unterkante der Einfriedung und dem Boden einen Abstand von mindestens 0,1 m einhalten.

2.6 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/ oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren. Die Antennenanlagen sind farblich an die dahinterliegende Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

2.8 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück über eine bewachsene, mindestens 30 cm mächtige Bodenschicht zu versickern, sofern dies die Bodenbeschaffenheit zulässt. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachzuweisen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Zisterne zurückzuhalten und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation abzugeben.

3 HINWEISE

3.1 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.

3.2 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.

3.3 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 Ureländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. 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.

3.4 Baumschutz

Die zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume sind bei Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) zu schützen. Insbesondere ist zu beachten: Bei Eingriffen in den Wurzelraum ist die fachgerechte Erstellung eines Wurzelvorhangs in Handarbeit erforderlich. Der Abstand zum Stammfuß des Baums muss mindestens 2,5 m betragen.

Bei einem Eingriff in den Wurzelraum ist ein fachgerechter Kronenrückschnitt vorzunehmen. Die Baumschutzmaßnahmen sind nach den Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.

3.5 Artenschutz

- Die Belange des besonderen Artenschutzes sind auf Ebene der Baugenehmigung zu berücksichtigen.
- Bäume und Sträucher dürfen in Anlehnung an die Vorgaben des § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG zur Berücksichtigung des § 44 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden. Aufgrund des (möglichen) Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall aber auf die Zeit von 1. März bis zum 31. Oktober.
- Gemäß § 21 a NatSchG ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.
- Leuchtgehäuse der Außenbeleuchtung sind gegen das Eindringen von Insekten zu schützen; die Oberflächentemperatur darf 60 °C nicht überschreiten.
- Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu minimieren. Große Glasflächen, z. B. die über mehr als ein Geschoss gehen, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsicherungen sind möglichst auszuschließen. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen angeregt:
Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen u. a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind zum Beispiel der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

Sofern große Glasflächen, transparente Absturzsicherungen etc. geplant sind, wird eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas empfohlen.

3.6 Anpflanzungen:

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

3.7 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebiets „WSG WV Hochschwarzwald TB, H1, H2 u. U1, U2“ (LUBW Nr.: 315-059). Auf die Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen.

Gemeinde Feldberg, den

fsp.stadtplanung

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

Johannes Albrecht
Bürgermeister

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

Johannes Albrecht
Bürgermeister

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

Johannes Albrecht
Bürgermeister

4 ANHANG

4.1 Pflanzliste

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn*</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Berg-Ahorn*</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Hänge-Birke</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Gewöhnliche Hasel</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rotbuche*</i>
<i>Frangula alnus</i>	<i>Faulbaum</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche*</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Sal-Weide</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigriffeliger Weißdorn</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Echte Mehlbeere</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Vogelbeere (Eberesche)</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommer-Linde*</i>
<i>Ulmus glabra</i>	<i>Berg-Ulme*</i>

* Empfohlen werden klein- bis mittelwüchsige oder schmale Sorten.