
1	Allgemeines	3
1.1	Anlass, Ziele und Zweck der Planung	3
1.2	Lage und Geltungsbereich	4
1.3	Bebauungsplanverfahren	5
2	Planungsrechtliche Situation	6
2.1	Landesentwicklungsplan (LEP)	6
2.2	Regionalplan	6
2.3	Landschaftsschutzgebiet	6
2.4	Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne	7
3	Entwicklungskonzept	9
3.1	Bauliche Anlagen und Freianlagen	9
3.2	Erweiterungen und Umbauten	10
3.3	Nutzungskonzept	11
3.4	Erschließungs- und Stellplatzkonzept	13
3.5	Ver- und Entsorgungskonzept	14
4	Immissionsschutz	15
5	Umweltbelange	15
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2	Bedingtes Baurecht	17
6.3	Maß der baulichen Nutzung	17
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	18
6.5	Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	18
6.6	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	19
6.7	Verkehrsflächen / Bereich ohne Zu- und Abfahrt	19
6.8	Grünflächen	19
6.9	Abgrabungen und Aufschüttungen	19
6.10	Anpflanzungen, Pflanzehaltungen, ökologische Maßnahmen	20
7	Örtliche Bauvorschriften	20
7.1	Dach- und Fassadengestaltung	20
7.2	Werbeanlagen	20
7.3	Abstellflächen und Freiflächengestaltung	21
7.4	Einfriedungen	21

BEGRÜNDUNG

7.5	Außenantennen	21
8	Städtebauliche Kennziffern	21
9	Bodenordnung.....	21
10	Kosten	22

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Landwirtschaftliche Betriebe wie der Haberjockelshof im Stadtteil Schwärzenbach übernehmen eine wichtige Rolle hinsichtlich der Kulturlandschaftspflege, der Herstellung regionaler Bio-Produkte, der Brauchtumpflege und der Bereitstellung von Angeboten für Naherholung und Tourismus.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft, der u.a. durch eine erschwerte Bewirtschaftung der Hanglagen sowie eine zunehmend industrielle Nahrungsmittelproduktion geprägt ist, gefährdet die Existenz vieler landwirtschaftlicher Betriebe. Dieser Strukturwandel betrifft auch den Haberjockelshof. Zur Existenzsicherung des seit 1600 existierenden Hofes werden bereits Entwicklungsspielräume und weitere Standbeine wie Naherholung und Tourismus genutzt.

Auf dem Haberjockelshof wird seit 1968 als einer der ersten Betriebe im Hochschwarzwald Urlaub auf dem Bauernhof angeboten. Der Übernachtungs- und Veranstaltungsbetrieb im Sinne einer „mitgezogenen Nutzung“ des landwirtschaftlichen Betriebs stößt aber an seine Grenzen. Notwendige Genehmigungen können nicht mehr erteilt werden. Es bestehen Unsicherheiten bezüglich Neueinstellungen und Investitionen. Der Landwirt möchte seine gewerblichen Aktivitäten am Hof auf eine solide Grundlage stellen und sich in einem verträglichen Maße weiter entwickeln.

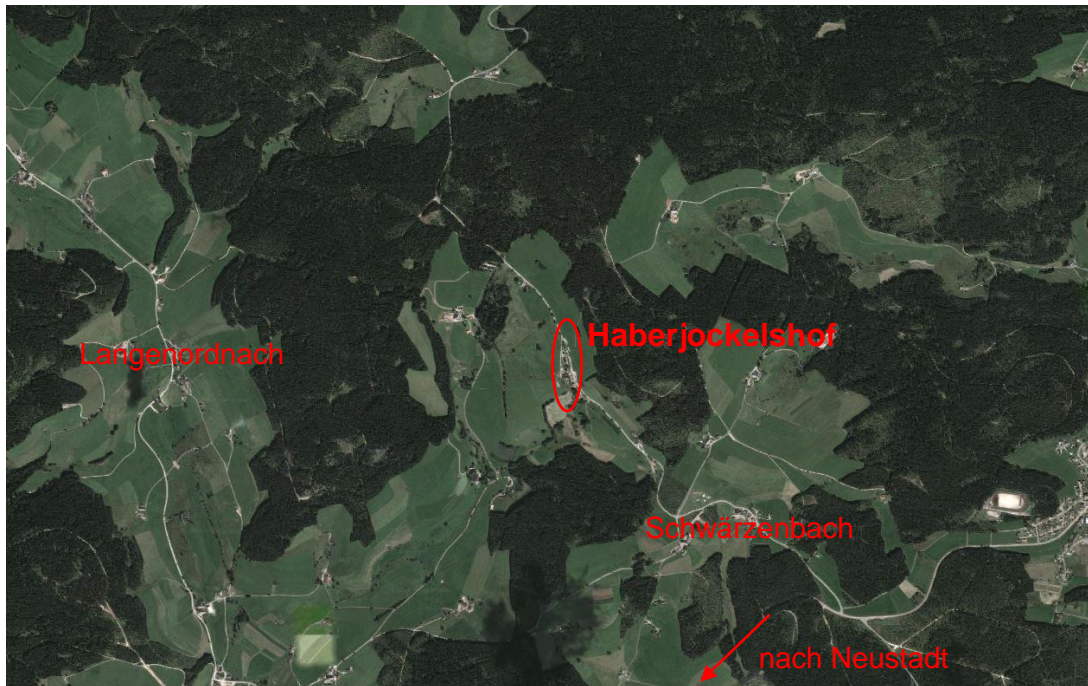
Der Haberjockelshof prägt an seinem exponierten Standort das Landschaftsbild. Er ist damit Bestandteil der Kulturlandschaft „Hochschwarzwald“ und trägt zu deren Erhalt bei. Durch die gewerblichen Aktivitäten und Erfolge werden der landwirtschaftliche Bio-Betrieb und der Erhalt der Hofstelle gesichert. Das Nutzungskonzept „Schwarzwald-Bauernhof-Erlebnis“ auf dem Hof und die externen Veranstaltungen der „Schwarzwaldgaudi“ liefern wertvolle Beiträge im Bereich der Umweltbildung / Umweltpädagogik und im Mosaik der Angebote für Tourismus, Tagung und Naherholung. Durch die vorhandenen Kooperationen mit der Nachbarschaft (Café, Gastronomie, Übernachtung, Landwirtschaft und Forst), ergeben sich zudem positive Effekte für die Stärkung und Entwicklung des ländlichen Raumes im strukturschwachen Stadtteil Schwärzenbach.

Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Erhalt und Entwicklung des Haberjockelshofs als landwirtschaftlicher Betrieb sowie als Veranstaltungs- und Übernachtungsbetrieb
- Planungsrechtliche Sicherung der baulichen Änderungen und Erweiterungen des Haberjockelshofs
- Verträgliche gestalterische Einbindung in die materiellen Schutzzwecke des umgebenden Landschaftsschutzgebiets
- Stärkung des ländlichen Raumes und der touristischen Entwicklung im Stadtteil Schwärzenbach

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Schwärzenbach an einem westexponierten Hang und wird im Osten, Norden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Grün- und Freiflächen umgeben. Im Süden befindet sich der Winterershof. Der Haberjockelshof besitzt aufgrund seiner Hanglage eine Fernwirkung auf das Orts- und Landschaftsbild.



Lage im Raum (genordet; unmaßstäblich - Quelle: Google Maps)

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraße K 4903.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,59 ha.

1.3 Bebauungsplanverfahren

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und eine Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt.

17.10.2017	Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung
27.11.2017 bis 05.01.2018	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“
---.---.---	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage
---.---.---- bis ---.---.---	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
---.---.---	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

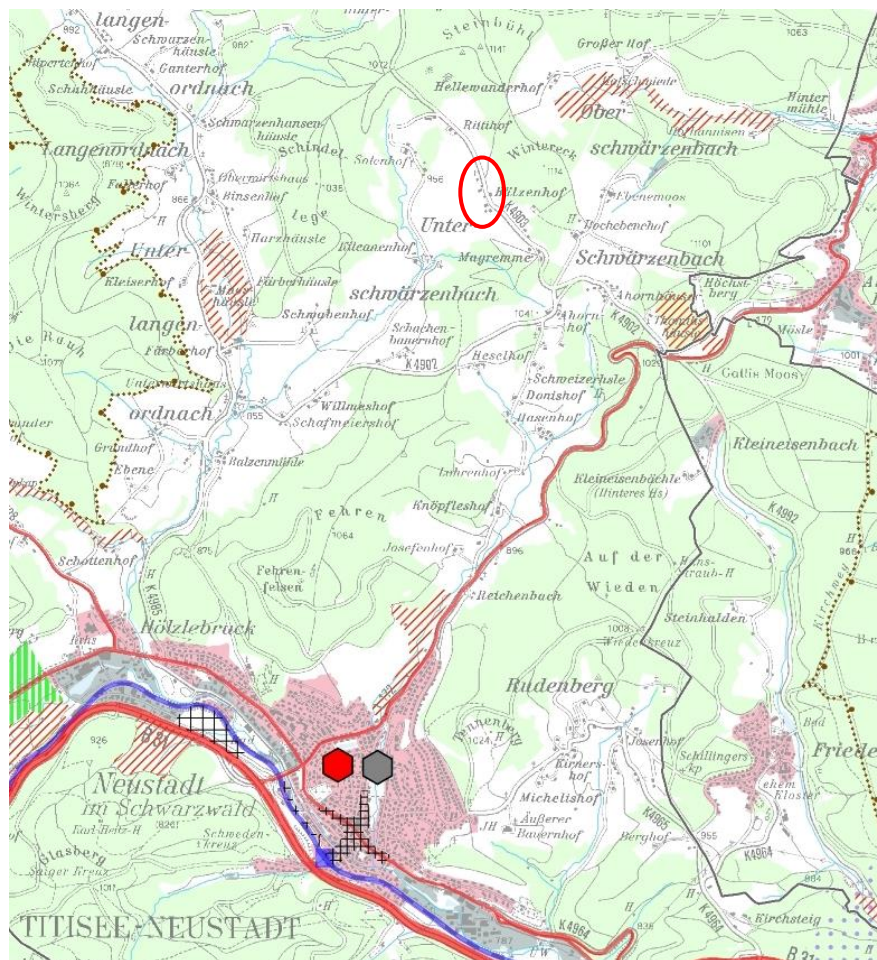
2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Im LEP 2002 wird als Ziel der Raumordnung verbindlich festgelegt, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist und dabei die Möglichkeiten baulicher Verdichtung und Arrondierung zu nutzen sind. Dieses raumordnerische Ziel findet aufgrund der Ortsgebundenheit der Anlagen auf dem Haberjockelshof keine Anwendung. Ein Zielabweichungsverfahren ist damit im vorliegenden Fall entbehrlich.

2.2 Regionalplan

Raumordnerische Ziele gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein in der Fassung der Rechtskraft vom September 2017 sind von der Planung nicht betroffen.



Ausschnitt Raumnutzungskarte - Stand Rechtskraft September 2017 (genordet; unmaßstäblich)

2.3 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt derzeit noch im Landschaftsschutzgebiet „Titisee-Neustadt“ (Schutzgebietsnummer 3.15.033). Es wird ein Außenbereichskonzept zur Strukturförderung im ländlichen Raum ausgearbeitet. In diesem Konzept werden Kriterien sowie unterschiedliche Vorprüfungen festgelegt, die vor einer Herausnahme von

BEGRÜNDUNG

06.11.2017	Aufstellungsbeschluss
27.11.2017 – 05.01.2018	Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und Scoping
__.__.____	Offenlagebeschluss
__.__.____ (An- schreiben) mit Frist bis	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
__.__.____	
__.__.-	Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB (Offenlage)
__.__.____	
__.__.____	Feststellungsbeschluss

Für das Planungsgebiet liegt aktuell kein Bebauungsplan vor. Alle Genehmigungen wurden bislang nach § 35 BauGB erteilt.

3 ENTWICKLUNGSKONZEPT

Neben der Sicherung des Bestandes sollen durch den Bebauungsplan auch bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen innerhalb der Bestandsgebäude auf dem Hof gesichert werden. Hierzu hat die Familie ein Entwicklungskonzept vorgelegt, das den Rahmen für den Bebauungsplan bildet und die materiellen Vorgaben des Landschaftsschutzes und der Raumordnung bereits berücksichtigt.

3.1 Bauliche Anlagen und Freianlagen

Das Entwicklungskonzept für den Haberjockelshof ist begrenzt auf die bereits baulich in Anspruch genommene Grundstücksfläche der landwirtschaftlichen Hofstelle und den Parkierungsbereich oberhalb der Kreisstraße K 4903. Das Hofgrundstück ist gegliedert in einen Gartenbereich im Süden, der den Übernachtungsgästen und der Familie zur Erholung dient und in einen Veranstaltungsbereich nördlich des Hauptgebäudes mit Eventscheune, Grillkota und Erschließungsflächen.



Entwicklungskonzept (genordet; unmaßstäblich - eigene Darstellung; im Originalformat siehe Anlage)

Das nach dem Brand im Jahr 1996 wiederaufgebaute Hauptgebäude mit dem schwarzwaldtypischen Krüppelwalmdach ist das Gebäude mit der größten Fernwirkung auf die Umgebung. Im Hauptgebäude sind Stallungen, eine landwirtschaftlich genutzte Scheune und die Betriebswohnung untergebracht. Zudem befinden sich im Hauptgebäude Ferienwohnungen, ein Frühstücksraum für die Übernachtungsgäste und das Büro des Veranstaltungsbetriebs „Schwarzwaldgaudi“. Zuletzt wurde der Stall im Sockelgeschoss in den Hang hinein erweitert.

Zwischen Hauptgebäude und Kreisstraße befindet sich ein Garagengebäude mit einer zusätzlichen Ferienwohnung im Obergeschoss und einer Sanitäreinheit im Untergeschoss.

Im Norden des Plangebiets liegt das Fahrsilo, das zu einer Eventscheune umgebaut wurde. In dieser Scheune befinden sich Empfangsraum/Stube, Ausstellungsraum, Spielzimmer, Veranstaltungsraum und eine Sanitäreinheit. Die Scheune wurde ursprünglich als Schlechtwetterangebot von Übernachtungsgästen genutzt. Inzwischen finden dort auch Veranstaltungen statt. Eine Catering-Küche mit Lagerraum ist noch nicht vorhanden, wird aber dringend benötigt.

Innerhalb der nördlichen Freiflächen befindet sich neben den Löschwasserteichen eine Grillkote. Hierbei handelt es sich um eine überdachte und allseits umschlossene Grillstelle mit Zeltdach. Unterhalb der Löschwasserteiche liegt eine befestigte Hoffläche mit Spielplatz. Diese Erschließungsflächen können vom Milchwagen sowie vom Omnibus (Kindergarten, Schulklassen) als Stand- und Wendefläche genutzt werden. Der Hof wird zudem für Segway-Übungsfahrten mit „Bauernhof-Strom“ der eigenen Dachflächen genutzt.

Das Areal verfügt über großzügige Grün- und Freiflächen, die ausreichend Platz zum Spielen und für sonstige Außenaktivitäten bieten. Ganz im Norden befindet sich eine offene Grillstelle.

3.2 Erweiterungen und Umbauten

Zu den baulichen Erweiterungen, die Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet haben können, zählen:

- die Zulässigkeit von max. 2 Wiesenfässle
- die Zulässigkeit von max. 4 Erdhöhlen
- die Zulässigkeit von zwei weiteren touristischen Übernachtungsmöglichkeiten (z.B. Schäferwagen, Ziegenstall oder Hexenhaus)
- die Erweiterung der Eventscheune nach Norden durch eine Catering-Küche mit Lager auf einer Fläche von max. 12m x 12m
- die Erweiterung und Neuordnung des bestehenden Parkplatzes östlich der Kreisstraße
- die Stallerweiterung nach Norden
- die Erweiterung des vorhandenen Gebäudesockels (Güllebunker, Haustechnik, Terrasse) nach Nordwesten als Stall für Jungvieh
- Bau einer Dunglege als landwirtschaftliche Nebenanlage
- Bau eines Holzlagers als landwirtschaftliche Nebenanlage, das auch als Schneefang dienen kann

Die 2 Wiesenfässle haben eine Höhe von max. 3,00 m und sollen nördlich der Eventscheune platziert werden. Die Erdhöhlen sind südlich des Hauptgebäudes

vorgesehen und lassen in ihrer zulässigen Form keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwarten. Die Höhlen treten hochbaulich nicht in Erscheinung, das Gelände wird aber im entsprechenden Bereich überformt.

Folgende Abbildung zeigt beispielhaft eine Erdhöhle:



Weitere Übernachtungsmöglichkeiten außerhalb des Hauptgebäudes sollen in einem Schäferwagen und/oder einem Ziegenstall und/oder einem Hexenhaus angeboten werden, die neben der touristischen Übernachtungsmöglichkeit auch eine Funktion im Sinne von Erlebnis- bzw. Naturpädagogik wahrnehmen. In der Summe sind zwei weitere Übernachtungsmöglichkeiten (Schäferwagen / Ziegenstall / Hexenhaus) zulässig.

Die Eventscheune soll in der vorhandenen Bauweise auf einer Fläche von max. 12 x 12 m nach Norden erweitert werden.

Zu den Umbauten innerhalb der bestehenden Gebäude, von denen keine optischen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ausgehen werden, zählen:

- Umnutzung einer Betriebswohnung und Ausbau der Ferienwohnungen im Hauptgebäude
- Ausbau des Frühstücksraums
- Ausbau des Kellers als Sauna/Wellnessbereich
- Ausbau von Sanitäreinrichtungen im Nebengebäude
- Änderungen in der bestehenden Eventscheune (Veranstaltungsraum / Sanitäreinrichtung)

3.3 Nutzungskonzept

Der Haberjockelshof wird bereits sowohl als landwirtschaftlicher Betrieb mit Betriebswohnung als auch als Übernachtungs- und Veranstaltungsbetrieb genutzt. Das Nutzungskonzept soll auch zukünftig aus folgenden drei Bausteinen bestehen und in diesem Rahmen weiterentwickelt werden:

Land- und Forstwirtschaftsbetrieb

Im Stall werden Kühe, Ziegen, Kälber, Pferde/Ponys und Schafe gehalten. Der Weidebetrieb sowie die Waldbewirtschaftung erfolgen durch Kooperationen mit anderen Höfen der näheren Umgebung. Die Tierhaltung und die Waldbewirtschaftung dienen der Offenhaltung und Pflege der Kulturlandschaft. Der auf Bio-Landwirtschaft ausgerichtete Betrieb erzeugt zudem auf dem eigenen Grundstück Bauernhof-Strom und soll als energieautarker Hof beworben werden. Die eigenen land- und forstwirtschaftlichen bzw. auf der Hofstelle gefertigten Produkte sollen im Rahmen der Direktvermarktung vor Ort im privilegierten Umfang sowie an die Gäste des Veranstaltungs- und Übernachtungsbetriebs verkauft werden können. Der Land- und Forstwirtschaftsbetrieb umfasst im Wesentlichen:

- Stall und Scheune
- Weidebetrieb und Waldbewirtschaftung
- Offenhaltung der Landschaft / Landschaftspflege
- Erzeugung von Bauernhof-Strom
- Direktvermarktung

Übernachtungsbetrieb

Auf dem Haberjockelshof wird seit 1968 als einem der ersten Betriebe im Hochschwarzwald Urlaub auf dem Bauernhof in Ferienwohnungen angeboten. Eine besondere Attraktion ist der Frühstücksraum mit Blick in den Kuhstall. Inzwischen wurden einzelne „Wiesenfässle“ im Garten als zusätzliche Übernachtungsangebote aufgestellt. Damit überschreitet der Übernachtungs- und Veranstaltungsbetrieb den Umfang einer „mitgezogenen Nutzung“ des landwirtschaftlichen Betriebs. Zukünftig soll der Übernachtungsbetrieb auf bis zu 50 Gäste ausgeweitet werden.

- Max. 50 Übernachtungsplätze
(Ferienwohnungen, Wiesenfässle, Erdhöhlen, Schäferwagen, Ziegenstall, Hexenhaus)
- Frühstücksraum
- Garten, Spielplatz
- Schlechtwetterangebote wie Spielscheune, Sauna- und Wellnessraum

Veranstaltungsbetrieb

Im Rahmen des Übernachtungsbetriebs wurden für Familien mit Kindern schon in der Vergangenheit „Schlechtwetterangebote“ konzipiert. Neben Spielmöglichkeiten in der Scheune wurden Kuchenbacken, Basteln, Wanderungen und andere Aktivitäten organisiert. Als zusätzliche Nebenerwerbsmöglichkeit wurde der Veranstaltungsbetrieb systematisch ausgebaut und professionalisiert. Als Veranstalter firmiert der Betrieb inzwischen unter dem Namen „Schwarzwaldgaudi“ und richtet sich damit als Mitglied der HochschwarzwaldCard auch an Tagesgäste.

Zahlreiche Aktivitäten des Veranstaltungsbetriebs (Rodeln, Segway-Touren, Erlebniswanderungen ...) finden inzwischen zu großen Teilen an anderen Standorten in der Region statt. Die betreuten Veranstaltungen wie Segway-Touren werden auf dem Hof vor- und nachbereitet. So werden die Segways auf dem Hof mit dem selbst erzeugten Bauernhof-Strom aufgeladen. In der Geschäftsstelle werden Segway-Touren organisiert, die Gruppen werden an einem Treffpunkt in der Region in Empfang genommen und verabschiedet. Insbesondere sollen ortsunverträg-

liche Angebote wie z.B. Quadfahren am Haberjockelshofs ausgeschlossen werden. Die Geschäftsstelle der „Schwarzwaldgaudi“ (Büro) muss jedoch aus Gründen der internen Betriebsabläufe am Haberjockelshof verbleiben.

Auf dem Hof selbst soll zukünftig das „Schwarzwald-Bauernhof-Erlebnis“ den Charakter der Veranstaltungen prägen. Dies umfasst u.a. die umwelt- und erlebnispädagogische Gruppenbetreuung (Team-Building, Naturerlebnis, Wanderungen), Umweltbildungsangebote für Schulen und Touristen (Mitmachangebote wie Melken, Basteln, Singen), Segway-Training (Schnupperangebot) mit Bauernhofstrom sowie weitere betreute Angebote auf dem Hof und in der unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus sollen auch Tagungen (Fortbildungen, Klausurtagungen, Firmenevents) und Festveranstaltungen (Hochzeiten, Geburtstage, Firmenfeiern) im Bauernhofambiente angeboten werden können.

Ein gastronomisches Angebot im klassischen Sinne ist auch in Zukunft nicht vorgesehen. Die Bewirtung der betreuten Gruppen erfolgt durch Catering benachbarter Betriebe. Hierzu sollen die vorhandenen Kooperationen mit den benachbarten Café- und Gastronomiebetrieben ausgebaut werden. Der Verkauf extern hergestellter Produkte (z.B. Bierausschank) soll auf die Bewirtung der Übernachtungs- und Veranstaltungsgäste beschränkt bleiben.

Zusammenfassend:

- umwelt- und erlebnispädagogische Gruppenbetreuung / Mitmachangebote
- Tagungen und Festveranstaltungen
- Eventscheune mit Stube, Spielangebote, Sanitäreanlage und Cateringküche
- Außenflächen mit Grillstelle und Grillkota
- Organisation externer Veranstaltungen

3.4 Erschließungs- und Stellplatzkonzept

Die interne Erschließung erfolgt über die asphaltierten Hofflächen und Zufahrten sowie über geschotterte Wege, die mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen befahren werden können. Damit ist das Areal auch zukünftig ausreichend erschlossen.

Auf dem Areal befinden sich zahlreiche Parkmöglichkeiten für die Inhaberfamilie sowie für Angestellte und Gäste des vorhandenen Übernachtungs- und Veranstaltungsbetriebs. Zur Erweiterung des Stellplatzangebots wurde eine Parkplatzfläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kreisstraße K 4903 erschlossen.

Das Entwicklungskonzept sieht vor, den bestehenden Parkplatz östlich der Kreisstraße K 4903 unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit neu zu ordnen und nach Norden zu erweitern, um zusätzliche Stellplätze bereitzustellen. Damit können weitere Stellplätze angeboten und „Wildes Parken“ im öffentlichen Straßenraum entlang der Kreisstraße verhindert werden. Zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit soll der Parkplatz mittels Baumpflanzungen von der Kreisstraße getrennt werden. Um ein sicheres Queren der Straße zu ermöglichen, ist eine Tempodrosselung durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung durch die untere Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald erforderlich. Aktuell ist eine Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h zulässig, welche aber aufgrund des Straßenquerschnitts, des kurvenreichen Straßenverlaufs und der Topographie im gesamten Schwärzenbachtal nicht gefahrlos ausgeschöpft werden kann. Aus Sicht der Stadt und ihrer Vor-Ort-Kenntnisse kann die Straße in der Realität gefahrlos nur mit maximal 50 km/h be-

fahren werden. Die Verkehrsmenge der K 4903 wurde im Rahmen eines Verkehrsmonitorings 2015 erhoben. Im Vergleich mit anderen 1-bahnigen, 2-streifigen Kreisstraßen in Baden-Württemberg waren auf der K 4903 im Schwärzenbachtal vergleichsweise sehr wenige KFZ unterwegs. Die Querungsstelle auf der Höhe des Hofes ist aus beiden Fahrtrichtungen gut einsehbar. Aus Sicht der Stadt kann die Verkehrssicherheit am Hof gewährleistet werden, wenn die zulässige Höchstgeschwindigkeit mittels einer Geschwindigkeitsbegrenzung herabgesetzt wird. Straßenverkehrsrechtliche Ordnungsmaßnahmen sind jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans und müssen in Abstimmung mit der unteren Straßenverkehrsbehörde erfolgen, mit der das Thema inzwischen mehrfach besprochen wurde.

Auch in Zukunft sollen Gruppen wie Schulklassen, Kindergarten etc. den Haberjockelshof mit dem Bus besuchen können. Um ein sicheres Aus- und Einsteigen zu gewährleisten sowie um den öffentlichen Verkehr nicht zu beeinträchtigen, soll der Bus auf der neu hergestellten privaten Parkplatzfläche östlich der Kreisstraße halten. Der Bus soll von Süden kommend auf den Parkplatz auffahren, dort die Besucher aussteigen lassen und den Parkplatz an der nördlichen Ausfahrt entweder in Richtung Süden oder Norden wieder verlassen. Die nördliche Ausfahrt ist dabei so wie die südliche Zufahrt auch für das Befahren mit einem Bus ausreichend dimensioniert, da dort ein Waldweg vom nahegelegenen Wald herunterführt, der auch für die Holzabfuhr mit entsprechenden Fahrzeugen genutzt wird.

Der Bus kann während des Hofaufenthalts der Gäste bei Bedarf auch auf dem Parkplatz stehen bleiben. Die Zufahrt eines Buses auf das Hofgrundstück mit Ein- und Ausstieg der Gäste nördlich des Stallanbaus im Haltebereich des Milchwagens ist hingegen nicht geplant, da ein Bus die abschüssigen Zu- und Abfahrten auf dem Hofgrundstück bei Schnee und Eis nicht mehr gefahrlos befahren kann, ein jahreszeitenabhängiges Erschließungs- und Stellplatzkonzept für einen reibungslosen Betriebsablauf aber nicht zweckdienlich erscheint.

Als zusätzliches Stellplatzangebot kann auf den nahegelegenen Wanderparkplatz mit Spielplatz ausgewichen werden.

3.5 Ver- und Entsorgungskonzept

Der Haberjockelshof ist bereits vollständig erschlossen. Die Hofstelle verfügt über eine eigene Kläranlage und zwei Löschwasserteiche. Im Übrigen erfolgt die Ver- und Entsorgung über das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz.

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist für die vorgesehenen Entwicklungen noch ausreichend zu dimensionieren. In Zukunft soll der Haberjockelshof als energieautarker Hof beworben werden.

4 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Bebauungsplan wurde eine städtebauliche Zonierung des Hofgrundstücks so festgesetzt, dass Veranstaltungsnutzungen sowie die Zufahrt des Milchwagens und die verkehrliche Erschließung der Stallungen ausschließlich nördlich des Hauptgebäudes stattfinden. Der Bereich südlich des Hauptgebäudes, der unmittelbar an die benachbarte Wohnbebauung grenzt, ist den Übernachtungsangeboten vorbehalten, von denen keine störenden Immissionen ausgehen. Aufgrund dieser Zonierung der Nutzungen auf dem Hofgrundstück ist davon auszugehen, dass es auch hofintern zu keinen Lärmkonflikten kommt.

Aufgrund der relativ geringen Verkehrsbelastung auf der K 4903 ist nicht mit Nutzungskonflikten zwischen touristischen Übernachtungsangeboten und der Kreisstraße zu rechnen. Erdhöhlen werden in das bestehende Gelände integriert und weisen damit einen zusätzlichen Schutz vor Verkehrsimmissionen auf.

5 UMWELTBELANGE

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro faktorgruen in Freiburg eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

Die Umweltprüfung wird durch eine artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt, um die Belange des Artenschutzes in der Planung zu berücksichtigen.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Sondergebiet „Land- und Forstwirtschaftsbetrieb sowie hofbezogener Übernachtungs- und Veranstaltungsbetrieb“, das der Unterbringung eines Veranstaltungs- und Übernachtungsbetriebs in Verbindung mit einem landwirtschaftlichen Betrieb sowie aller baulichen Anlagen, die diesen Nutzungen zugeordnet sind, dient. Anhand dieser Festsetzung kann der Haberjockelshof sowohl als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb mit Betriebswohnung als auch als Veranstaltungs- und Übernachtungsbetrieb (u.a. Gruppenbetreuung, Firmenevents, Festveranstaltungen, Tagungen, Ferienwohnungen, Wiesenfässer, Erdhöhlen, Schäferwagen, Ziegenstall, Hexenhaus) genutzt werden.

Im Sondergebiet sind alle baulichen Anlagen und Nutzungen in Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb, wie sie auch nach § 35 Abs. 1 Z. 1 BauGB zulässig wären, zulässig. Dies sind insbesondere die vorhandene Hofstelle, ein Stall und eine landwirtschaftlich genutzte Scheune, die auch künftig in dieser Form weiter genutzt werden sollen. Darüber hinaus sind Betriebswohnungen sowie Ferienwohnungen und im Zusammenhang mit dem touristischen Übernachtungsbetrieb stehende Angebote und Räumlichkeiten (z. B. Frühstücksraum, Sau-

na/Wellness, Sanitäranlage/Umkleide für Gäste) zulässig, um einen reibungslosen Ablauf des Landwirtschafts- und Veranstaltungsbetriebs zu gewährleisten. Betriebswohnungen sind darüber hinaus aufgrund der räumlich funktionalen Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten auf dem Hofgrundstück unbegrenzt zulässig. Diese konkret benannten baulichen Anlagen bzw. Wohn- und Unterkunftsmöglichkeiten sind allein schon aufgrund ihrer Größe Hauptbaukörper bzw. nur innerhalb von Hauptbaukörpern unterzubringen und daher nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

Es wird planerisch sichergestellt, dass die entsprechend für diese Nutzungen erforderlichen, bereits bestehenden baulichen Anlagen nur in bestimmten Bereichen des Hofgrundstücks auch in der Zukunft zulässig sind und auch mögliche bauliche Erweiterungen nur im Sondergebiet innerhalb der Baufenster stattfinden. Diese Bestandsgebäude und deren mögliche baulichen Erweiterungen entsprechen damit der Größe und Anordnung eines „typischen“ Schwarzwaldhofs.

Die zwei neu zu errichtenden Wiesenfässle, die als touristische Übernachtungsmöglichkeiten dienen, sowie die Erdhöhlen, der Schäferwagen, das Hexenhaus und der Ziegenstall sind zulässig, um auch außerhalb der Hauptgebäude weitere touristische Übernachtungsmöglichkeiten anbieten zu können. Diese Übernachtungsangebote stehen eng in Verbindung mit naturnahe und naturverträglichem Tourismus. Die festgesetzten maximalen Höhen und maximalen Grundflächen erfolgen einerseits unter Berücksichtigung der exponierten Lage des Hofes innerhalb des Landschaftsschutzgebiets, andererseits wird den betrieblichen Anforderungen Rechnung getragen.

Die überdachte Grillstelle (Grillkote) ist innerhalb eines eigenen Baufensters zulässig und wird damit bestandsgemäß planungsrechtlich gesichert.

Neben landwirtschaftlichem Betrieb und Übernachtungsangeboten sind Tagestourismus und – damit verbunden – Veranstaltungsbetrieb ein weiteres Standbein des Haberjockelshofs und Voraussetzung für eine zukunftsfähige Entwicklung des Hofes. Deshalb sind im Sondergebiet der Tagestourismus und Veranstaltungsbetrieb einschließlich der betriebsnotwendigen baulichen Anlagen (z.B. Empfangs- und Gruppenraum, Ausstellungsraum, Spielzimmer und Stube, Catering-Küche, Büro, Veranstaltungsraum) zulässig. Diese betriebsnotwendigen baulichen Anlagen sind aufgrund ihrer Größe nur in Hauptbaukörpern und dementsprechend nur innerhalb der Baufenster zulässig.

Bewirtung ist nur als Nebenleistung für Gäste des Übernachtungs- und Veranstaltungsbetriebs zulässig. Veranstaltungen, die nur auf den Verzehr ausgerichtet sind (z.B. Erlebnisgastronomie), sind damit ausgeschlossen.

Auf der Hofstelle hergestellte Produkte (landwirtschaftliche Direktvermarktung) dürfen im Rahmen der privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung, im Übrigen nur an die Gäste des Übernachtungs- und Veranstaltungsbetriebs verkauft werden. Hiermit werden neue Absatzwege erschlossen und dem landwirtschaftlichen Strukturwandel Rechnung getragen.

Ausnahmsweise zulässig sind weitere touristische Übernachtungsangebote (z.B. Bienenhaus, Holzzelt), sofern sie sich in das Erscheinungsbild des Schwarzwaldhofs einfügen. Diese Ausnahmeregelung bietet dem Hofeigentümer die notwendige betriebliche Flexibilität, wenn gleichzeitig das schwarzwaldtypische Erscheinungsbild des Hofes gewahrt bleibt.

Durch sämtliche Übernachtungsangebote darf die maximal zulässige Zahl von 50 Übernachtungsgästen nicht überschritten werden, damit der Übernachtungsbetrieb den landwirtschaftlichen Betrieb nicht in den Hintergrund drängt.

6.2 Bedingtes Baurecht

Anhand des festgesetzten bedingten Baurechts wird planungsrechtlich gewährleistet, dass der Veranstaltungs- und Übernachtungsbetrieb nur in Verbindung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB zulässig ist. Das verhindert, dass ein reiner Veranstaltungs- und Übernachtungsbetrieb entsteht, der den Zielsetzungen der Raumordnung und des Landschaftsschutzgebiets widerspricht.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) sowie die Höchstzahl der Vollgeschosse.

Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Für die 2 Wiesenfässer, die 4 Erdhöhlen, den Schäferwagen und den Ziegenstall wird die Grundfläche auf 15 m² pro Wiesenfässer, 100 m² Grundfläche pro Erdhöhle und jeweils 18 m² Grundfläche für den Schäferwagen und den Ziegenstall bzw. Hexenhaus unabhängig von der Grundflächenzahl festgesetzt.

Anhand der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,3 wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet auf das minimal notwendige Maß begrenzt, zugleich wird auch einer effizienten und flächensparenden Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Anforderungen an einen zeitgemäßen landwirtschaftlichen und touristischen Betrieb im ländlichen Raum entsprochen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch wasserdurchlässige Nebenanlagen wie z.B. wassergebundene Hofflächen bis zu 0,8 überschritten werden. Durch diese Festsetzung werden einerseits die Betriebserfordernisse berücksichtigt, andererseits wird durch die Überschreitungsmöglichkeit für wasserdurchlässige Nebenanlagen einer unangemessenen Versiegelung des Hofgrundstücks entgegengewirkt.

Höhe baulicher Anlagen und maximale Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse ist durch Einschrieb in der Planzeichnung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ersichtlich. Für die Erdhöhlen werden aufgrund der Tatsache, dass sie in die Erde eingegraben werden und somit weitestgehend unter der Erdoberfläche liegen, keine Vollgeschosse festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) wird als maximale Gebäudehöhe bezogen auf Normalnull (NN) festgesetzt. Maßgeblich ist dabei der oberste Punkt der Anlage.

Von dieser Art der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe sind die 2 Wiesenfässer, die Erdhöhlen, der Schäferwagen, der Ziegenstall, das Hexenhaus und die Grillkota ausgenommen. Die Wiesenfässer dürfen maximal 3,00 m hoch sein. Die Grillkota darf ihre Bestandshöhe von 5,00 m nicht überschreiten. Für den Schä-

ferwagen, das Hexenhaus und den Ziegenstall gilt jeweils eine maximale Traufhöhe von 2,80 m.

Mittels der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen und der maximalen Zahl der Vollgeschosse werden negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch bauliche Anlagen vermieden und das Erscheinungsbild eines „typischen“ Schwarzwaldhofs bewahrt.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine flexible und zugleich flächeneffiziente Grundstücksnutzung möglich ist, die den Maßgaben der LSGV entspricht. Die Baugrenzen orientieren sich weitestgehend an den Bestandsgebäuden und lassen geringe Spielräume offen, um Anpassungen hinsichtlich des Nutzungskonzepts sowie die geplanten baulichen Erweiterungen zu ermöglichen. Abweichend hiervon sind bauliche Anlagen für touristische Übernachtungsmöglichkeiten (z.B. Wiesenfässle, Erdhöhlen, Schäferwagen, Ziegenstall, Hexenhaus) in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Zonen für touristische Übernachtungsangebote (ÜA) zulässig. Diese Ausnahmeregelung ermöglicht betriebsnotwendige Spielräume bei der genauen Festlegung der räumlichen Lage dieser Übernachtungsmöglichkeiten.

Anhand der festgesetzten offenen Bauweise wird sichergestellt, dass Gebäude nur bis zu einer Länge von 50 m zulässig sind und einen Abstand zu den Grundstücksgrenzen einhalten müssen. Diese Vorgaben entsprechen der planerischen Intention, die baulichen Erweiterungen derart in Erscheinung treten zu lassen, dass sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und der Größe und Anordnung eines „typischen“ Schwarzwaldhofs entsprechen.

6.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Mit dem Ziel, die Landschaft von unerwünschten Bauwerken frei zu halten, werden PKW-Garagen außerhalb der Baufenster sowie PKW-Carports im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die nicht der landwirtschaftlichen Nutzung dienen und hochbaulich in Erscheinung treten, sind nur innerhalb der Baufenster und der Zonen für touristische Übernachtungsangebote (ÜA) zulässig.

Oberirdische Stellplätze sind im gesamten Plangebiet hingegen zulässig, um dem Bedarf des Landwirts nach Abstellmöglichkeiten für landwirtschaftliche Fahrzeuge nachzukommen.

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen, sind im gesamten Sondergebiet zulässig. Als solche Nebenanlagen zählen u.a. die geplante Dunglege sowie das Holzlager, das aufgrund der exponierten und windanfälligen Lage des Hofes im Winter auch als Schneefang dienen kann.

Damit wird dem Schutz des Landschaftsbildes und dem gesamten Erscheinungsbild des schwarzwaldtypischen Hofes Rechnung getragen. Abweichend hiervon bleiben notwendige technische Anlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO (u.a. Trafoanlagen, Anlagen für den Brandschutz) sowie Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die nicht hochbaulich in Erscheinung treten, allgemein zulässig. Zu solchen Nebenanlagen zählen z.B. Lösch- und Badeteiche, die somit im gesamten Sondergebiet zulässig sind.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie z.B. Verbindungsgänge zwischen den Erdhöhlen sind im gesamten Sondergebiete zulässig, da von ihnen keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind und zugleich die notwendige Flexibilität für einen reibungslosen Betriebsablauf gewährleistet wird.

6.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen, hochbaulichen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtflächen zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Der Bereich westlich der Kreisstraße ist bis zu einem Bereich von 5,50 m, gemessen ab Außenkante Fahrbahn der Kreisstraße, gemäß Planzeichnung von jeglicher Bebauung aus Gründen der Verkehrssicherheit und der von auf der Kreisstraße abirrenden Fahrzeugen ausgehenden Gefährdung freizuhalten. Dies beinhaltet oberirdische und unterirdische Bauten sowie Aufschüttungen und Abgrabungen.

6.7 Verkehrsflächen / Bereich ohne Zu- und Abfahrt

Die festgesetzten Verkehrsflächen sichern die interne Erschließung durch befestigte und geschotterte Privatwege. Diese Privatwege werden vorwiegend von landwirtschaftlichen Maschinen befahren und sind über die angrenzende Kreisstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Östlich der Kreisstraße wird ein Parkplatz festgesetzt. Der Parkplatz ist erforderlich, um den durch die Besucher und Übernachtungsgäste des Haberjockelshofs ausgelösten Stellplatzbedarf angemessen zu befriedigen und „wildes Parken“ im öffentlichen Straßenraum entlang der Kreisstraße zu verhindern. Zudem wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im südlichen Bereich des Parkplatzes in der Planzeichnung festgesetzt, um unkoordiniertes Zu- und Abfahren zum bzw. vom Parkplatz und eine damit in Verbindung stehende Gefährdung des Verkehrs auf der Kreisstraße zu verhindern.

6.8 Grünflächen

Im Bebauungsplan werden umfangreiche private Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Straßenbegleitend wird Verkehrsgrün festgesetzt. Im Bereich des Hofes wird eine Spielplatzfläche im Bereich des bestehenden Spielplatzes, eine Fläche für den bestehenden nicht überdachten Grillplatz sowie im Süden eine Erholungs- und Spielwiese im Bestand festgesetzt. Im Bereich der Erholungs- und Spielwiese ist ein Löschwasserteich zulässig, da der bestehende Löschwasserteich nördlich des Hauptgebäudes im Brandfall zu nah am Gebäude liegt und im Südwesten des Grundstücks ein neuer Teich ermöglicht werden soll.

6.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Reglementierungen von Abgrabungen und Aufschüttungen werden getroffen, um einer Geländemodellierung entgegen zu wirken, die den materiellen Schutz-

zwecken des Landschaftsschutzes zuwiderläuft. Zugleich sind Abgrabungen und Aufschüttungen so reglementiert, dass die für die Realisierung des Nutzungs- sowie Erschließungs- und Stellplatzkonzepts erforderlichen baulichen Maßnahmen landschaftsschutzverträglich möglich sind.

6.10 Anpflanzungen, Pflanzehaltungen, ökologische Maßnahmen

Aus Gründen der Gestaltung, der Minimierung der Eingriffe und zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe werden im Plangebiet grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen stellen die Konformität des Bebauungsplans mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes sicher. Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen, Pflanzehaltungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechen den Empfehlungen, die im Umweltbericht mit Grünordnungsplan näher erläutert werden.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Dach- und Fassadengestaltung

Innerhalb der Baufenster werden bestandsgemäß Sattel- oder Krüppelwalmdächer festgesetzt. Diese Dachformen entsprechen dem architektonischen Erscheinungsbild eines „typischen“ Schwarzwaldhofs und berücksichtigen angemessen die Anforderungen bezüglich der Schutzkomponente „Landschaftsbild“. Die untergeordneten Dachflächen der 2 Wiesenfässle, der Erdhöhlen, der Sockelgeschosse und der Grillkota sind von dieser Festsetzung ausgenommen, da diese Gebäude nicht derart in Erscheinung treten, dass sie das architektonische Erscheinungsbild eines „typischen“ Schwarzwaldhofs beeinträchtigen. Die Dachformen der 2 Wiesenfässle, der Erdhöhlen und der Grillkota werden nicht weiter geregelt. Diese Ausnahmen gelten aus denselben Gründen auch für begrünte Sockelgeschosse.

Um gestalterisch negative Erscheinungsformen in der Dachgestaltung zu vermeiden, wurden glänzende sowie spiegelnde Materialien ausgeschlossen. Weiterhin wurde festgelegt, dass als Dacheindeckung rot- bis rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel zu verwenden sind. Ausgenommen von dieser Gestaltungsregel sind Erdhöhlen, die entsprechend ihrer Integration in das natürliche Gelände mit einer Erdüberdachung zu begrünen sind.

Hochbauliche Anlagen innerhalb der Zonen für touristische Übernachtungsmöglichkeiten sind Holzbauweise auszuführen, um einen ortstypischen und damit authentischen Baustoff zu verwenden. Begrünte Erdhöhlen sind hiervon ausgenommen.

Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig, um die bei Sonneneinstrahlung daraus resultierende unangenehme Blendwirkung auf Menschen zu unterbinden. Von dieser Festsetzung sind Fensterflächen ausgenommen.

7.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden im kompletten Plangebiet auf zwei freistehende Werbeanlagen mit Schriftwerbung und einer Fläche von jeweils maximal 6 m² begrenzt, um einen „Wildwuchs“ an Werbeanlagen auf dem Hof zu verhindern und das Landschaftsbild zu schützen. Eine Werbeanlage ist innerhalb der privaten Grünfläche „Grillplatz“ zulässig, um im Sichtbereich der Kreisstraße auf den Hof aufmerksam

zu machen. Die entsprechenden Abstände vom äußeren Rand der Kreisstraße sind zu beachten. Ausgenommen hiervon sind Hinweis-/Infotafeln (z.B. für Naturlehrpfad) zulässig. Solche Hinweis-/Infotafeln sind an Ort und Stelle erforderlich und dürften keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbilds bedeuten.

Grundsätzlich soll die Werbung optisch ansprechend gestaltet werden. Als optische Beeinträchtigungen werden in der Regel schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bspw. bewegliche Schrift- und Bildwerbung empfunden und deshalb durch Bauvorschrift ausgeschlossen.

7.3 Abstellflächen und Freiflächengestaltung

Zur landschaftlichen Einbindung sind Abstellflächen für Abfalltonnen und Lagerplätze entsprechend einzuhausen und durch Bepflanzung bzw. Berankung abzuschirmen.

Um eine Mindestbegrünung des Plangebiets auch auf bebauten Grundstücken sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind.

7.4 Einfriedungen

Aus landschaftsgestalterischen Gründen dürfen Einfriedungen nicht höher als 1 m über natürlichem Gelände sein und nicht mit Stacheldraht ausgeführt werden.

Einfriedungen dürfen nicht aus Blech, Kunststoff und Glasbausteine hergestellt werden, da diese Materialien für die Verwendung von Einfriedungen ortstypisch sind und daher negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben können.

Maschendraht und Drahtzäune dürfen nur für Kleintierstallungen wie Hasen-/Hühnerställen ohne Integration in eine Heckenhinterpflanzung errichtet werden.

7.5 Außenantennen

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind nur an einem Standort am Gebäude in konzentrierter Form zulässig, so dass das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiet	ca. 0,88 ha
Private Grünflächen und private Erschließung	ca. 0,51 ha
Privater Parkplatz	ca. 0,20 ha
<hr/>	
Geltungsbereich	ca. 1,59 ha

9 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Hof sowie die Parkplatzfläche befinden sich im Privateigentum.

10 KOSTEN

Die Planungskosten werden vom Hofeigentümer im Rahmen eines Kostenübernahmevertrags getragen.

Stadt Titisee-Neustadt, den

Armin Hinterseh,
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Anlagen

Entwicklungskonzept Haberjockelshof (Stand: 26.02.2019)

Geländeschnitt Haberjockelshof (Stand: 26.02.2019)