

S a t z u n g

der Stadt Triberg über die Aufstellung eines Teilbebauungs-
planes für das Gewann "Engelbertebauer" - Ortsteil Nußbach

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256) in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 des Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2221), der §§ 111 und 112 der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.06.1972 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S.1) hat der Gemeinderat

am.....24. Juli 1980.....

des Bebauungsplan für das Gewann "Engelbertebauer" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile

Die Satzung besteht aus

- | | | | | |
|------------------------------|---|---|---|-----|
| 1. dem zeichnerischen Teil | M | 1 | : | 500 |
| 2. den Bebauungsvorschriften | | | | |
| 3. Grünplan | M | 1 | : | 500 |

Der Satzung sind beigefügt:

- | | | | | |
|--|---|---|---|------|
| 1. eine Begründung | | | | |
| 2. ein Übersichtsplan | M | 1 | : | 5000 |
| 3. der Querschnitt mit Perspektiven
als Anregung für die Gestaltung | M | 1 | : | 200 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG in Kraft.

Triberg, den24. Juli 1980.....

Der Bürgermeister



Genehmigt gemäß §§ 11 BBauG,
mit Verfügung vom 20. Aug. 1980

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis

— Untere Baurechtsbehörde —



"Der vorseits genannte Bebauungsplan wurde durch Verfügung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis vom

20. August 1980

genehmigt. Die Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden am 21. ~~August~~ ^{Oktober} 1980 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 21. ~~August~~ ^{Oktober} 1980 rechtsverbindlich.

Triberg im Schwarzwald, den 23. Oktober 1980

I.A.



Carl Kunkel
Stadtamtsrat

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan der Stadt Triberg für das Gewann "Engelbertebauer" im Ortsteil Nußbach

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 - 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949))
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1769)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. S.21)
4. §§ 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg i.d.Fassung vom 20.6.1972 (GBl.S.352).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 - Art der baulichen Nutzung:

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich auf in

WR = reines Wohngebiet
MI = Mischgebiet.

§ 2 - Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie die Anzahl der Vollgeschosse festgelegt, soweit sich nicht durch die eingezeichneten Baulinien und Baugrenzen Einschränkungen ergeben.

Seitliche Verschiebungen der Baugrenzen sind im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung sowie mit der unteren Baurechtsbehörde des Landratsamtes zulässig, wenn der Grenzabstand nach der LBO gewährleistet ist.

§ 3 - Ausnahmen:

Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 4 - Zahl der Vollgeschosse:

1. Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus den Eintragungen im Bebauungsplan und sind zwingend.
2. Soweit Satteldächer eingeplant sind, dürfen die Dachgeschosse im Rahmen der LBO ausgebaut werden.

§ 5 - Bauweise:

Für das gesamte Planungsgebiet ist offene Bauweise vorgesehen.

§ 6 - Garagen:

1. Die eingezeichnete Stellung der Garagen gilt als Richtlinie. Sie kann im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung Triberg und der unteren Baurechtsbehörde des Landratsamtes verändert werden.
2. Eine Grenzbebauung von Garagen ist nur auf der einen Seite des Grundstücks zulässig.
3. Die Garagen sind mit einem Flachdach zu versehen und dürfen nur eingeschossig mit einer Höhe von 2,50 m ausgeführt werden. Soweit die Garage im Hang eingeplant ist, muß diese oben wieder mit Erdreich eingedeckt bzw. überdeckt werden.

§ 7 - Nebenanlagen:

Folgende Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind zulässig:

- a) private Schwimmbecken ohne Überdachung
- b) private Kinderspielplätze.

§ 8 - Höhenlage der baulichen Anlagen:

1. Die in den Querschnitten eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen sind einzuhalten.
2. Sind keine Eintragungen vorhanden, werden die Erdgeschoßfußbodenhöhen von der Stadtverwaltung sowie von der unteren Baurechtsbehörde festgelegt.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

§ 9 - Dachformen und Dachgestaltung:

1. Bei Gebäuden mit Satteldach und Dachneigung 25 - 32° dürfen keine Dachaufbauten vorgenommen werden.
2. Bei Gebäuden mit Satteldach und Dachneigung 25 - 30° talseitig und bergseitig 60° dürfen ebenfalls keine Dachaufbauten vorgenommen werden.

In Ziffer 1 und Ziff. 2 können höchstensfalls Negativgauben eingebaut werden.

3. Bei Ziff. 1 und Ziff. 2 darf als Dachdeckungsmaterial nur dunkelgrauer bzw. antrazitfarbiger Eternitschiefer verwendet werden.

§ 10 - Baugestaltung:

Die Gebäude sind nach Rohbaufertigstellung zu verputzen und mit einem hellen Anstrich zu versehen.

§ 11 - Stellplätze und Garagenzufahrten:

Stellplätze und Garagenzufahrten sind so zu befestigen, daß eine Verschmutzung öffentlicher Verkehrsflächen nicht erfolgt.

§ 12 - Gestaltung unbebauter Flächen:

1. Unbebaute Flächen sind nach Fertigstellung des Gebäudes gärtnerisch anzulegen.
2. Die zur Straße hin gelegenen unbebauten Flächen sind als Ziergärten oder Rasenflächen herzustellen.
3. Zwischen der Erschließungsstraße und des kleinen Bachlaufs sind Sträucher entsprechend den Festsetzungen des Grünplanes zu pflanzen. Der Bach darf nur im Bereich der Garagenzufahrt sowie des Eingangs verdolt werden.
4. Die Angaben im Grünordnungsplan sind bindend.

§ 13 - Einfriedigungen:

Als Einfriedigungen sind gestattet:

- a) entlang der öffentlichen Straße bzw. Verkehrsflächen:
Sockel 30 cm hoch mit Heckenbepflanzung
- b) an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen:
Hecken oder sonstige nicht hohe Bepflanzung.

Spanndrähte zwischen den Bepflanzungen sind zulässig. Die Höhe der Einfriedigung darf höchstens 90 cm betragen.

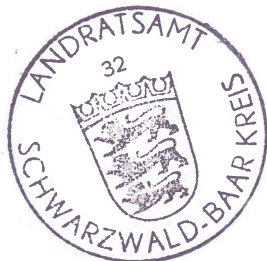
Triberg, den 24. Juli 1980

Der Bürgermeister



Genehmigt gemäß §§ 11 BBauG,
mit Verfügung vom 20. Aug. 1980

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis
- Untere Baurechtsbehörde -



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Engelbertebauer" der Stadt Triberg, Ortsteil Nußbach, Schwarzwald-Baar-Kreis

1. Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

In der Stadt Triberg - Ortsteil Nußbach, besteht ein erheblicher Mangel an Baumöglichkeiten für Ein- und Zweifamilienhäuser. Seit mehr als 6 Jahren sind die vorhandenen Baulandreserven erschöpft.

Insbesondere für den Eigenbedarf aus der Gemeinde selbst soll daher durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Bauland erschlossen werden. Es soll insbesondere der Abwanderung von Einwohnern entgegengewirkt werden. Es haben in den letzten 8 Jahren mindestens 6 - 8 Bauherren außerhalb ihre Bauvorhaben verwirklicht. Es liegen zur Zeit 20 Bewerbungen von Interessenten bei der Stadtverwaltung vor, die im Planungsgebiet "Engelbertebauer" ein Eigenheim erstellen möchten.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Baugebiet befindet sich im sogenannten "Hintertal" des Ortsteils Nußbach im Anschluß an die bestehende Bebauung. Es ist die einzige Möglichkeit, eine Bebauung in diesem Bereich zuzulassen. Diese Frage wurde schon vor Jahren mit der Beratungsstelle für Bebauungspläne beim Regierungspräsidium Freiburg, sowie mit Herrn Dr. Reichelt von der unteren Naturschutzbehörde zusammen mit dem früheren Bürgermeister, Herrn Seeburger, durch eine Ortsbegehung geklärt. Die Entfernung zum Ortsmittelpunkt beträgt ca. 300 m.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Flächennutzungsplanung für den Ortsteil Nußbach wird im Rahmen des Gesamt-Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft für den Planungsraum Triberg-Schonach-Schönwald bearbeitet. Der Flächennutzungsplan-Entwurf hat die wesentlichen vorbereitenden Planungsschritte durchlaufen und steht kurz vor der Offenlegung. In diesem Flächennutzungsplan ist die vorgesehene Baufläche als Wohnbaufläche enthalten. Sowohl der bisherige Verfahrensablauf im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans als auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ihm Rahmen der Vorbereitungen des Bebauungsplans "Engelbertebauer" haben keine erkennbaren grundsätzlichen Einwendungen gegen die Planung erbracht.

Da nunmehr der Ausbau der B 33 festliegt, kann der Flächennutzungsplan in den nächsten 6 Monaten zur Offenlegung gelangen. Es muß lediglich noch die gemeinsame gewerbliche Fläche für den Verwaltungsverband ausgehandelt werden.

Für die vorzeitige Aufstellung (vor Genehmigung des Flächennutzungsplanes) werden folgende "dringende Gründe" nach § 4a Abs. 3 BBauG geltend gemacht:

1. Die Flächennutzung für den Ortsteil Nußbach liegt inhaltlich seit langem fest. Nach den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes sind für das Gewann "Hintertal" 2,5 ha x 35 EW/ha = 88 EW eingeplant. Diese Fläche wurde auch im Regionalplan vorgesehen.

Lediglich für die Tatsache, daß durch die Straßenplanung (B 33) sowie durch die noch auszuweisende gemeinsame gewerbliche Fläche sich Verzögerungen im Flächennutzungsplanverfahren ergeben, kann die Stadt Triberg nicht verantwortlich gemacht werden.

2. Das völlige Fehlen an Bauplätzen seit ca. 6 Jahren führt vor allem bei Bauinteressenten aus dem Ort selbst dazu, daß Bauabsichten entweder auf unvertretbare Weise verschoben werden müssen, oder auswärts nach Baugelände gesucht wird. Der Gemeinde kommt es jedoch vor allem darauf an, diejenige Bevölkerung, die sich an den Ort gebunden fühlt, auch zu halten. Es soll außerdem der Abwanderung entgegengewirkt werden.
3. Nach dem Stand des Flächennutzungsplanverfahrens ist zu erwarten, daß das vorgesehene Baugebiet im Flächennutzungsplan enthalten sein wird (s. frühere Besprechungen). Die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes bringt daher in der Sache keine unangemessene Festlegung des Flächennutzungsplaninhalts mit sich.
4. Der Bebauungsplan umfaßt auch einen bereits bebauten Teilbereich (Anschluß an die bestehende Bebauung).
5. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden auch die landschaftspflegerischen Gesichtspunkte berücksichtigt. Es wurde ein Begrünungsplan (Grünbindungsplan) mit aufgestellt, um das Baugebiet besser in die Landschaft einzufügen (Ortsrandgestaltung).

2. Planung

2.1 Änderung bestehender Rechtsvorschriften

Der vorliegende Bebauungsplan berührt keine bestehenden Bebauungspläne oder Ortssatzungen.

2.2 Nähere Beschreibung des Planungsgebietes

Das Baugebiet liegt an einem sehr steilen Südhang. Im südlichen Bereich liegt die Haupterschließungsstraße, die weiter zu den oberhalb liegenden Gehöften führt. Der vorhandene Tiefentalweg wird lediglich verkehrsgerecht ausgebaut. Die Zuordnung zum Ortskern Nußbach bzw. zu den öffentlichen Einrichtungen des Ortsteiles Nußbach ist aufgrund der geringen Entfernungen insgesamt problemlos. Die Entfernung zur Grundschule beträgt ca. 200 m, zur Ortsverwaltung und dem öffentlichen Nahverkehr ca. 300 m. Die Untergrundverhältnisse sind für dieses Baugebiet ohne Probleme.

2.3 Bauliche Nutzung

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurde "reines Wohngebiet" und für 4 Gebäude "Mischgebiet" festgelegt (nach § 3 und § 6 BauNVO).

Die Gründe hierfür:

1. Im Eingangsbereich zum Planungsgebiet ist ein kleiner Gewerbebetrieb vorhanden sowie ein alter Bauernhof. Der Gewerbebetrieb kann in das Mischgebiet eingestuft werden.
2. Das Baugebiet soll zwar soweit wie möglich dem Wohnen dienen. In den einzelnen Wohngebäuden können Fremdenverkehrseinrichtungen, wie Fremdenzimmer, eingebaut werden.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse: Entsprechend der gestalterischen Absicht des Bebauungsplans wurde versucht, die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse möglichst gering zu halten. Bergseitig soll jeweils nur 1 Vollgeschoß in Erscheinung treten. Das durch die Hanglage entstehende Hanggeschoß (Untergeschoß) kann zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Der Dachgeschoßbereich kann ebenfalls ausgebaut werden.

Grund- und Geschoßflächenzahl: Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen, sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt, soweit sich nicht durch die eingezeichneten Baulinien und Baugrenzen Einschränkungen ergeben.

2.3.3 Bauweise

Als Bauweise wurde im Bebauungsplan eine "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Bei den Dachneigungen wurden gleichschenkelige Satteldächer und bei der steilen Hanglage einhüftige Satteldächer gewählt.

2.3.4 Öffentliche Grünflächen und Pflanzgebot

Auf eine öffentliche Grünfläche wurde verzichtet. Der Bebauungsplan enthält Pflanzgebote als konkrete Festsetzungen im zeichnerischen Teil. Auf einen Kinderspielplatz wurde ebenfalls verzichtet, da sich in einer Entfernung von ca. 200 m beim Schulgebäude ein größerer öffentlicher Kinderspielplatz befindet.

2.4 Städtebauliche Gestaltung

Der vorliegende Bebauungsplan stellt den Endausbaubereich für den Ortsteil Nußbach dar. Eine Erweiterung der Bauflächen für diesen Ortsteil ist nach dem Flächennutzungsplanentwurf nicht vorgesehen und ist aus topographischen Gründen auch kaum möglich. Aus dem Schnitt a-a ist die steile Hanglage ersichtlich. Die Gebäude werden talseitig zweigeschossig und bergseitig eingeschossig in Erscheinung treten.

Als Dachneigung sind, wie bereits erwähnt, gleichschenkelige Satteldächer mit einer Neigung von 25 - 32 ° und ungleichschenkelige Satteldächer mit einer Neigung von talseitig 25 - 32 und bergseitig 60 ° vorgesehen.

Die Stellung der Gebäude wurde wegen der sehr steilen Hanglage parallel zu den Höhenlinien festgesetzt.

2.5 Verkehr

2.5.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene Hintertalstraße, die zur Zeit in einigen Bereichen verbreitert wird.

Im Bereich des Anwesens Seeburger und des Rathauses der Ortsverwaltung wird durch Zurücknahme der Stützmauer die Straße verbreitert. Zug um Zug soll die Hintertalstraße verbreitert werden. Eine diesbezügliche Planung wurde von der Stadtverwaltung in Auftrag gegeben. Teiluntersuchungen wurden bereits vom Stadtbauamt durchgeführt.

Der Ortsteil Nußbach soll zusätzlich über die Geutschestraße an den Hauptort Triberg angeschlossen werden. Vorplanungen liegen bereits vor.

2.5.2 Innere Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Wie vorher schon erwähnt, soll der vorhandene Tiefentalweg verbreitert werden. Als Ausbaubreite wurde eine Fahrbahn von 5,00 m und ein Gehweg von 1,0 m vorgesehen. Durch den sehr engen Taleinschnitt und durch den Bachlauf kann eine breitere Straße nicht ausgeführt werden. Die oberhalb liegende Verkehrsstraße wird nur mit einer Breite von 4,50 m und 1,00 m ausgebaut. Durch die sehr steile Hanglage kann hier ebenfalls keine breitere Straße gebaut werden (aus Kostengründen).

Für jedes Grundstück wurde die Garagenfrage untersucht und in den Plänen als Festsetzung eingetragen. Im Bereich des alten Hofgebäudes wurde ein Fußgängerweg zur besseren Erschließung eingeplant.

2.5.3 Öffentlicher Nahverkehr

Der Ortsteil Nußbach liegt an der Bahnlinie Triberg-Villingen. Im Ortsteil Nußbach ist für den Personennahverkehr eine Zusteigemöglichkeit noch vorhanden. Außerdem wird Nußbach noch von der Deutschen Bundesbahn - Bahnbuslinie - angefahren. Die Entfernung zur Bushaltestelle beträgt ca. 300 m und zum Bahnhof ca. 600 m.

2.6 Ver- und Entsorgung

2.6.1 Wasserversorgung

Der Ortsteil Nußbach besitzt eine zentrale Wasserversorgungsanlage, die durch gefaßte Quellen gespeist wird. Das Wasserangebot reicht nach der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes aus.

2.6.2 Abwasserbeseitigung

Die Zentralkläranlage für den Verwaltungsraum Triberg mit Nebenorten sowie Schonach und Schönwald soll bis zum Jahre 1982 in Betrieb genommen werden. Sollten Bauvorhaben vor diesem Zeitpunkt bezugsfertig werden, müßten diese Abwässer durch eine kleine Kläranlage in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden. Das örtliche Abwassernetz liegt bereits bis zum Baugebiet.

2.6.3 Elektroversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt von der EGT Triberg. Die Versorgung dieses neuen Baugebietes ist nach der Stellungnahme der EGT möglich.

2.6.4 Müll

Der anfallende Hausmüll wird durch einen privaten Unternehmer der kreiseigenen Müllverwertungsanlage St.Georgen zugeliefert.

2.6.5 Antennen

Fernsehantennen können bei jedem Wohngebäude eingebaut werden. Von einer zentralen Antennenanlage wurde vorerst aus Kostengründen Abstand genommen.

3. Folgeeinrichtungen

- Schule:** Im Ortsteil Nußbach ist eine genügend große Grundschule vorhanden. Eine Erweiterung dieser Schule wird durch das Baugebiet nicht erforderlich.
- Kindergarten:** Die bestehenden Kindergärten im Hauptort Triberg sind nicht voll ausgelastet. Ein neuer Kindergarten für den Ortsteil Nußbach ist daher nicht erforderlich.
- Kirchen:** Die vorhandenen evangelischen und katholischen Kircheneinrichtungen sind ausreichend.
- Friedhof:** Der Friedhof für den Ortsteil Nußbach wurde in den letzten 3 Jahren erweitert und saniert. Nach dem Eingemeindungsvertrag muß lediglich eine kleine Aussegnungshalle errichtet werden. Die Planung für dieses Bauvorhaben wird zur Zeit vom Stadtbauamt aufgestellt.

Spiel, Sport und
Freizeit:

Der Ortsteil Nußbach besitzt einen Sportplatz sowie eine mittlere Turnhalle mit Gymnastikraum. Die katholische Kirchengemeinde besitzt außerdem einen größeren Pfarrsaal und einen Jugendraum.

Für den Skisport ist ein Skilift bei der Geutsche vorhanden. Außerdem führt die Langlaufloipe St.Georgen-Triberg-Schönwald über die ehemalige Gemarkung Nußbach.

4. Städtebauliche Daten, Gebäude und Einwohner

4.1. Flächen

Überplante Fläche: ca. 2,3 ha.

Insgesamt sind 21 freistehende Wohngebäude und zwei Doppelwohngebäude geplant.

Die Wohneinheiten betragen	21 x 2	=	42
und für die Doppelwohngebäude	2 x 2 x 2	=	<u>8</u>

Wohneinheiten zusammen			50
			====

Die Einwohnerzahl beträgt	50 x 3,0	=	150
			===

5. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Stadt durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen:

a) Straßenbau	DM 265.000,--
b) Abwasser	DM 230.000,--
c) Frischwasser	DM 50.000,--
d) Bachverlegung	DM 40.000,--
e) Stromversorgung	<u>DM 100.000,--</u>
	DM 685.000,--
	=====

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen ist durch die Bereitstellung der entsprechenden Mittel im Gemeindehaushalt sichergestellt.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde ist durch Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer in der Lage, das gesamte Gebiet aufzukaufen und nach der Parzellierung und dem Bau der Erschließungsmaßnahmen als erschlossenes Baugelände an die Bauinteressenten weiter zu veräußern.

Triberg, den 24. Juli 1980

Der Bürgermeister

