

S T A D T T R I B E R G
Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan "Engelbertebauer II"
im Stadtteil Nußbach

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

0.1	Übersichtsplan		M 1 : 5.000
0.2	Begründung		
1.0	Bebauungsvorschriften		
1.1	Bebauungsplan		M 1 : 500
1.2	Regelschnitt	1 + 2	M 1 : 200
1.3	Regelschnitt	3 + 4	M 1 : 200
2.0	Höhenpläne		M 1 : 500/100

Stadt Triberg
Schwarzwald-Baar-Kreis

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Engelbertebauer II" im Stadtteil Nußbach

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.86. (BGBI. I, S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.83 (GBl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.83 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.87 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Stadt Triberg am 19.10.92 den Bebauungsplan "Engelbertebauer II" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (§ 2 Ziffer a, Plan 1.1).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

- a) Plan 1.1 Zeichnerischer Teil, der die notwendigen Festsetzungen nach den §§ 9 und 30 BauGB enthält,
Maßstab 1 : 500
 - b) Plan 2.0 Höhenplan der Planstraßen
Maßstab 1 : 500/1 : 100
 - c) Bebauungsvorschriften
- Beigefügt sind:
- d) Plan 0.1 Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000
 - e) Plan 1.2 + 1.3 Regelschnitte Maßstab 1 : 200
 - f) Begründung

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.


§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 12 BauGB in Kraft.

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschuß vom 19.10.92 wird bestätigt.

Triberg, den 21. April 1993

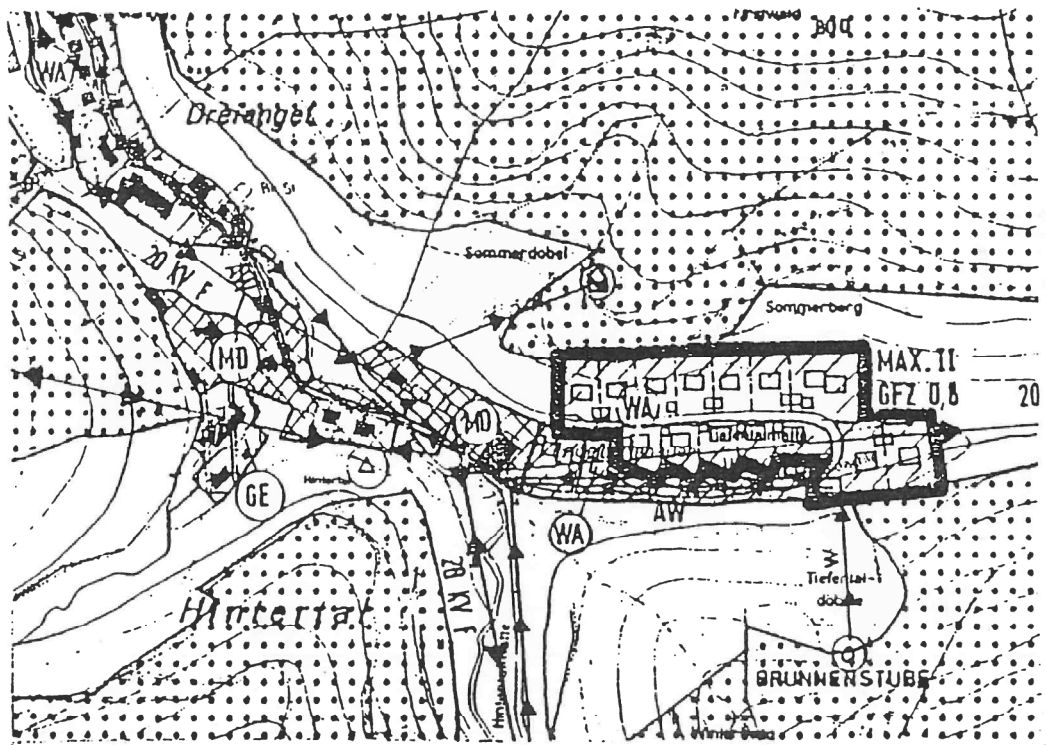
..........
Martin, Bürgermeister

STADT TRIEBERG

STADTTEIL NUSSBACH

BEBAUUNGSPLAN

„ENGELBERTEBAUER II“



Plan **0.1** Übersichtsplan M. 1:5000

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Engelbertebauer II" im Stadtteil Nußbach

1.0 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes ist es, Bauland für den Wohnungsbau zur dringend benötigten Deckung des Eigenbedarfs zu gewinnen. Diese Zielsetzung stimmt mit den Festsetzungen im Regionalplan überein. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Triberg - Schonach - Schönwald ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

In den Jahren 1979 - 1980 wurde der Bebauungsplan "Engelbertebauer" als 1. Teil der zur Verfügung stehenden Fläche aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht. Nachdem dieser Bereich vollzogen ist, weitere Grundstücke für die Wohnnutzung nicht zur Verfügung stehen, soll nunmehr entsprechend den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes das restliche Gebiet planerisch erfaßt und einer Wohnbaunutzung zugeführt werden.

2.0 Städtebauliche Konzeption

2.1 Zur Situation

Das Planungsgebiet "Engelbertebauer II" liegt im östlichen Bereich des Hintertales und schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung des Gebietes "Engelbertebauer I" an. Es ist ein nach Süden fallendes Hanggelände mit sehr unterschiedlichen Neigungen. Östlich, im Anschluß an die vorhandene Bebauung, beträgt die Hangneigung ca. 10 - 15 %, nördlich der vorhandenen Bebauung ca. 40 %, um nach Westen bis auf ca. 60 % Neigung anzusteigen.

Innerhalb des Plangebietes "Engelbertebauer I" wurden die Wohngebäude in der offenen Bauweise errichtet; sie sind talseits zweigeschossig und mit Satteldächern bedeckt.

Entlang der Tiefentalstraße verläuft als kleiner Wasserlauf das Tiefentalbächle.

2.2 Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt, das Tiefentalbächle querend, durch den Anschluß an die vorhandene Tiefentalstraße nördlich des Flurstückes Nr. 364. Die Hauptschließung (Anliegerweg A) führt Richtung Westen in die Mitte des Plangebietes, weitgehend parallel zur Höhengschichtung. Der Anliegerweg A endet mit der Wendeanlage 2, dieser ist für Wendevorgänge von PKW und z. B. Lieferwagen und Klein-LKW konzipiert. Da dieser Bereich für das Wenden größerer Fahrzeuge nicht ausreicht (z. B. 3-achsiges Müllfahrzeug) wird in ca. 25 m Entfernung eine Bereitstellungsfläche für Müllfahrzeuge vorgesehen.

Nördlich der Flst.-Nr. 364 mündet der Anliegerweg B, der die mögliche Anbindung eines Forstweges offenhält. Der Einmündungsbereich des Anliegerweges B in den Anliegerweg A ist so gestaltet, daß er Wendevorgänge (durch Rangieren) größerer Fahrzeuge erlaubt, z. B. 3-achsiges Müllfahrzeug (Wendebereich 1).

Der Anliegerweg A ist mit 4,75 m Breite, der Anliegerweg B mit 3,50 m und jeweils zwei begleitenden Schrammborden ausgelegt. Diese Profilgestaltung erscheint gerechtfertigt, da nur insgesamt 11 Bauplätze erschlossen werden.

Bauliche Nutzung

Das Planungsgebiet dient dem Wohnen. Die Art der baulichen Nutzung wird deshalb als "Allgemeines Wohngebiet" (WA § 4 BauNVO) festgesetzt. Um den Wohncharakter zu unterstreichen, werden Teile der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungseinrichtungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen angeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 BauNVO mit der Grund- und Geschoßflächenzahl und, da das Orts- und Landschaftsbild von der Bebauung beeinflußt werden, der Höhe der Gebäude bestimmt. Dabei werden unterschiedliche Höhen tal- und bergseits festgesetzt. Nach § 18 (1) BauNVO werden die Bezugspunkte der Höhen in den Bebauungsvorschriften (§ 5 Höhenlage der Gebäude und § 6 Traufhöhen) und den Regelschnitten (Plan 1.2 und 1.3) definiert. Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

Die geplanten Gebäude orientieren sich innerhalb der überbaubaren Flächen an der jeweiligen Topographie des Geländes. Die anstehenden Hangneigungen mit 40 - 60 % verlangen Gebäude, bei denen die Grundrisse dem Hanggelände angepaßt sind (Regelschnitte 1 - 4). Empfohlen werden schmale, der Steilheit des Geländes angepaßte Typen.

Um die Entsorgung der geplanten Wohngebäude unterhalb des Anliegerweges A sicherzustellen, ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger festgesetzt.

Grünordnung

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes enthalten die Bebauungsvorschriften in § 12 Regelungen über den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen.

Zur Gliederung und an den Rändern des Planungsgebietes sind im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) Pflanzgebote für hochstämmige, standortgerechte Bäume festgesetzt. Dadurch soll eine bessere Einbindung des Neubaugebietes in das Landschaftsbild erreicht werden.

Die Uferbereiche des Tiefentalbächleins sind als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese Flächen sind naturnah zu gestalten und zu unterhalten.

2.3 Kenndaten der Planung

Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%
1	Nettobauland	0,83	79,05
2	Öfftl. Grünfläche, Bachlauf	0,04	3,81
3	Öfftl. Straßen und Begleitgrünflächen	0,18	17,14
4	Bruttobauland	1,05	100,00

Zahl der Bauplätze: 11 Bpl.

Öffentliche Stellplätze: 3 P

3.0 Begründung

Der Stadtteil Nußbach verfügt derzeit über keine zusammenhängenden und erschlossenen Bauflächen, die einer Wohnbaunutzung zugeführt werden können. Um den dringenden Bedarf decken zu können, ist beabsichtigt, dieses Gebiet planerisch zu erfassen und der Wohnbaunutzung zuzuführen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen auch die rechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung und eine der örtlichen Situation angemessene Bebauung geschaffen werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Triberg - Schonach - Schönwald ist das Gebiet "Engelbertebauer II" unter der Ziffer 5.3.3.1 - Wohnbauflächen - aufgeführt. Die Planungsabsicht ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.0 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch den Anschluß und den Ausbau der bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt im Trennsystem. Die entsprechende Flachplanung wurde vom Ing.-Büro Weissenrieder GmbH, Offenburg, mit Datum vom August 1992 gefertigt.

5.0 Maßnahmen

Die Kosten, die der Stadt Triberg für die Erschließung des Planungsgebietes entstehen, werden auf ca. 830.000,-- DM geschätzt.

Die notwendigen Finanzmittel werden in den jeweiligen Gemeindehaushalten eingestellt.

Ein Umlegungsverfahren nach dem BauGB ist nicht erforderlich.

Triberg, den

21. April 1993



.....

Martin, Bürgermeister

Stadt Triberg
Schwarzwald-Baar-Kreis

Anlage: 1.0
Fertigung: 4

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "Engelbertebauer II" im Stadtteil Nußbach

I. Rechtsgrundlagen

- §§ 1 bis 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. 1, S. 2253)

- §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1, S. 132)

- §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzVO 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1 1991, S. 56)

- §§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S. 779, ber. GBl. 1984, S. 519), geändert durch Gesetz vom 01. April 1985 (GBl. S. 51), in der jeweils gültigen Fassung

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Besondere Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 2 Ausnahmen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Ziffern 2 bis 5 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind im WA-Gebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- (3) Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche oder Anlage gehören, sind zulässig.
- (4) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen an den Stätten eigener Leistung zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen, der Geschoßflächenzahlen sowie der Traufhöhen sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt (Plan 1.1).

§ 5 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe (OK Erschließungsgeschoß-Rohboden) kann betragen:

- a) bergseits der Straße max. + 1,20 m
- b) talseits der Straße max. - 1,20 m

Die Sockelhöhe ist bezogen auf Geländemitte und Hinterkante Schrammbord der Straße.

§ 6 Traufhöhen

Die höchstzulässigen Traufhöhen betragen:

Traufhöhe 1 bergseits max. 4,15 m
 talseits max. 7,00 m

Traufhöhe 2 bergseits max. 3,50 m
 talseits max. 8,75 m

Die Traufhöhe wird gemessen:

bergseits - von Oberkante Rohboden des unterhalb des Dachraumes liegenden Vollgeschosses bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

talseits - von Oberkante Rohboden des untersten Geschosses bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 8 Bauweise

Im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

§ 9 Stellung der baulichen Anlagen

- (1) Die Stellung der baulichen Anlagen muß der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen.
- (2) Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

§ 10 Garagen

- (1) Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- (2) Weitere Stellplätze sind auch außerhalb der in Absatz 1 genannten Flächen zulässig.

§ 11 Mit Leitungsrechten belastete Flächen

Im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) sind mit einem Leitungsrecht (lr) zugunsten der Anlieger belastete Flächen besonders gekennzeichnet.

§ 12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Auf den privaten Grundstücksflächen sollen Sträucher und Gehölze gepflanzt werden. Bei der Pflanzung von hochstämmigen Bäumen ist eine Abstimmung mit dem Naturschutz und der Stadt Triberg erforderlich.
- (2) Im öffentlichen Bereich sind im zeichnerischen Teil Pflanzgebote für hochstämmige (standortgerechte, heimische) Bäume festgesetzt.
- (3) Zur Sicherheit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Sträuchern freizuhalten. Einfriedigungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 13 Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Plan 1.1) sind mit einem Satteldach (SD) oder Walmdach (WD) oder Krüppelwalmdach einzudecken. Die Hauptfirstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils.
- (2) Die Dachneigungen für Hauptgebäude betragen 30° bis max. 45°.
- (3) Geneigte Dächer sind mit nichtglänzendem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken.
- (4) Dachaufbauten und Dachgauben sind zulässig.

§ 14 Fassadengestaltung

Fassaden sind in Putz mit eingeschnittenen Fenstern, Fachwerk mit geputzten Ausfachungen oder Holz oder in Kombination der drei genannten Fassadengestaltungen auszuführen.

§ 15 Garagen

- (1) Garagen, die bergseits der Erschließungsstraße außerhalb des Hauptgebäudes in das Hanggelände hineingeschoben werden, sind, soweit der zeichnerische Teil nichts anderes vorsieht,
 - mit Humus zu bedecken und zu bepflanzen
 - oder
 - mit Platten zu belegen (Terrasse) und mit Pflanzstreifen zu bedecken.
- (2) Alle übrigen Garagen sind mit Sattel- oder Pultdächern zu bedecken.

§ 16 Grundstücksgestaltung

- (1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.
- (2) Die öffentlichen Grünflächen entlang des Wasserlaufes sind naturnah zu belassen und zu bepflanzen.
- (3) Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen (Böschungsneigung max. 1 : 1,5) sind von den Angrenzern zu dulden. Anstelle von Böschungen können Angrenzer auf eigene Kosten auch Stützmauern bis 1,25 m Höhe erstellen.
- (4) Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist. Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z. B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen und ähnliches zulässig.

§ 17 Einfriedigungen

- (1) Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche kann erfolgen durch:
 - a) Heckenbepflanzung max. 1,25 m Höhe
 - b) Holzzaun max. 1,25 m Höhe
 - c) Mauern anstelle von Böschungen bis max. 1,25 m Höhe
- (2) Als rückwärtige und seitliche Einfriedigung sind zulässig:
 - a) Heckenbepflanzung max. 1,25 m Höhe
 - b) Drahtgeflechte mit grünem Kunststoffbezug oder grauem Maschendraht max. 1,25 m Höhe

- (3) Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich die festgelegte Geländeoberfläche.

§ 18 Antennenanlage

Es ist unzulässig, mehr als eine Außenantenne außerhalb je Gebäude anzubringen.

§ 19 Bauen in Waldnähe

Aus Sicherheitsgründen sind Kamine von Gebäuden, die in Waldnähe errichtet werden, gegen Funkenflug zu sichern.

Triberg, den 21. April 1993

.....
Martin, Bürgermeister