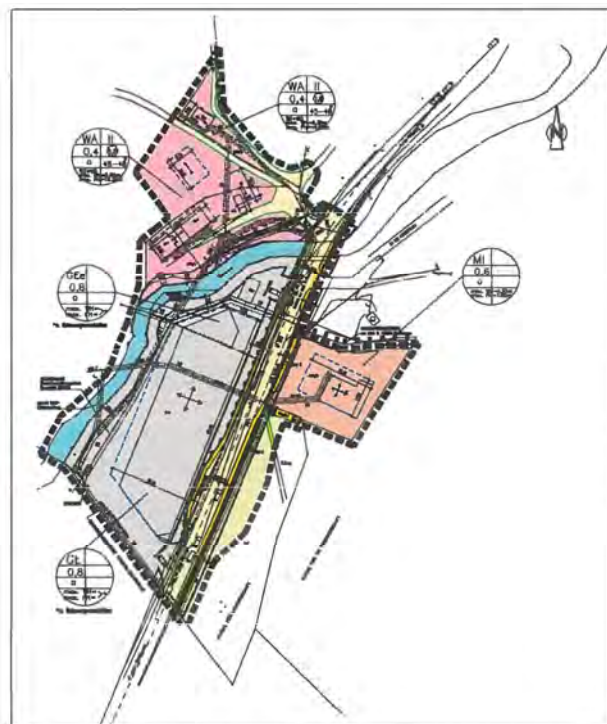


W 6105

STADT TRIBERG

**1. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes
„ADELHEID“**



Bearbeiter: Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin

STADT TRIBERG

1. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplan
„ADELHEID“

Inhaltsverzeichnis

Anlage 1:	Übersichtskarte	1:25000
Anlage 2:	Verfahrensvermerke	
Anlage 3:	Begründung	
Anlage 4:	Lageplan	1:500
Anlage 5:	Bebauungsvorschriften	

W 6105
Stadt Triberg
Schwarzwald – Baar - Kreis

S A T Z U N G

über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Adelheid"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 17.12.1984 (GBl. S. 675), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. 1996 S. 21) hat der Gemeinderat der Stadt Triberg am 25.01.1999 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Adelheid" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist der Lageplan vom 13.01.1999 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.01.1999.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

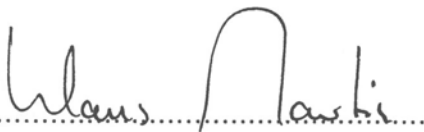
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Triberg, den **1 1. FEB. 1999**



Martin, Bürgermeister

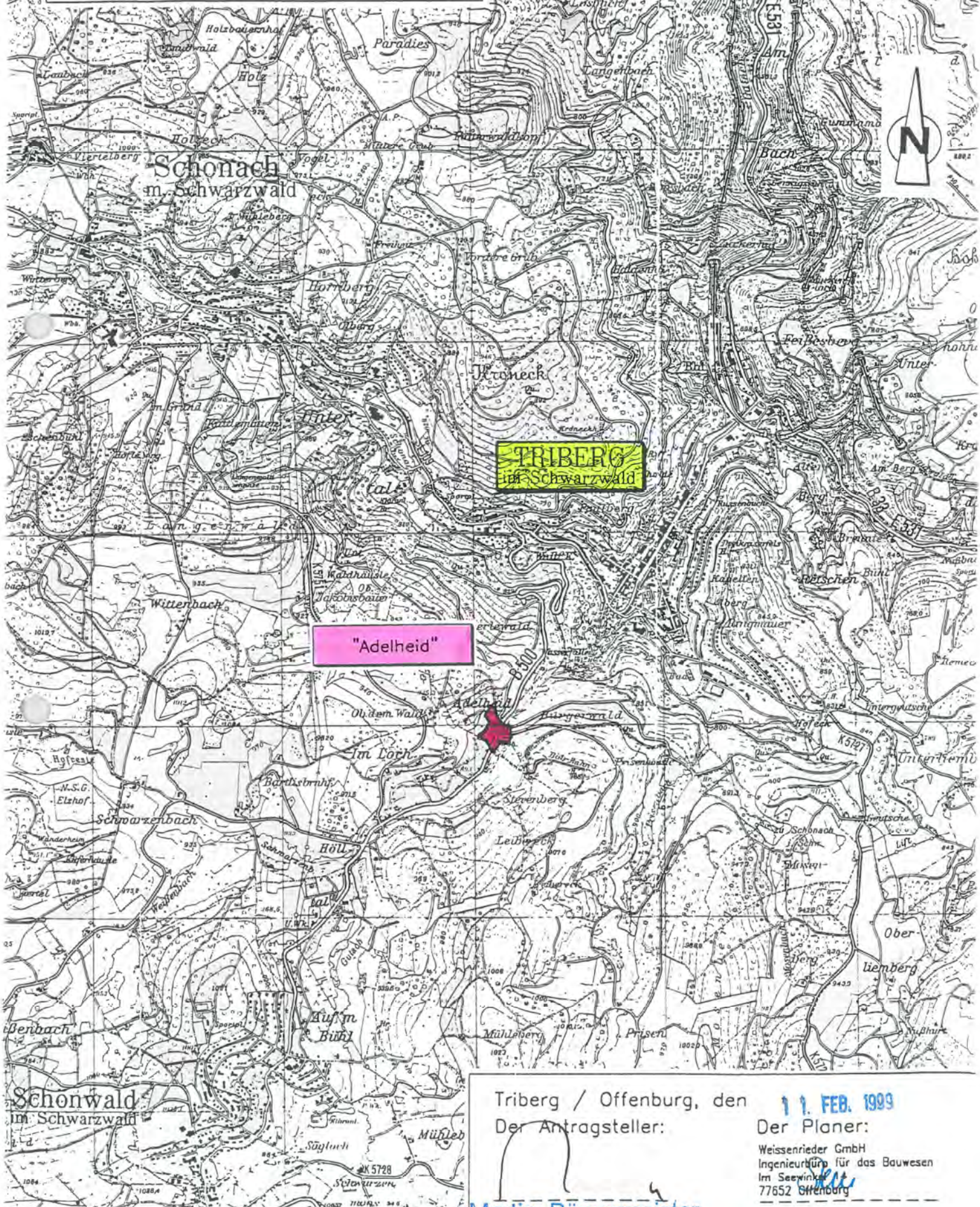
Fassung vom 13.01.1999

STADT TRIBERG

1. Bebauungsplanänderung und -erweiterung "Adelheid"


Übersichtskarte M 1 : 25 000

Anlage : 1
Fertigung: 1



"Adelheid"

TRIBERG
im Schwarzwald

Triberg / Offenburg, den **11. FEB. 1999**
 Der Antragsteller:

 Martin Bürgermeister
 Der Planer:
 Weissenrieder GmbH
 Ingenieurbüro für das Bauwesen
 Im Seewinkel
 77652 Offenburg

Anlage: 2
Fertigung: 1

W 6105
Stadt Triberg

Verfahrensvermerke

zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

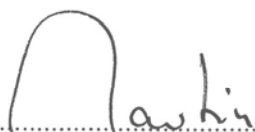
„Adelheid“

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.09.1998 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Stadt Triberg beschlossen und am 23.10.1998 im
ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte am 23.10.1998 durch öffentliche Bekanntmachung.
3. Gleichzeitig wurden am 02.11.1998 die Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.
4. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 07.12.1998 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
5. Die öffentliche Auslegung wurde am 16.12.1998 im
ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Begründung wurde von Mittwoch, den 23.12.1998, bis einschließlich Freitag, den 22.01.1999, ausgelegt.
6. Der Gemeinderat hat am 25.01.1999 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.01.1999 als Satzung beschlossen.
7. Der Bebauungsplan wurde am durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt.
8. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigungserteilung vom im
ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, daß das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 10 BauGB durchgeführt wurde.

1 1. FEB. 1999

Triberg, den


.....

Der Bürgermeister

(Bebauung/VF-6105)

W 6105
Stadt Triberg
Schwarzwald - Baar - Kreis

Anlage: 3
Fertigung: 1

B E G R Ü N D U N G

Zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Adelheid“

I. Erfordernis der Planänderung

Der Ausbau des bestehenden Hotels "Am Wasserfall", der in dem als Sondergebiet ausgewiesenen Bereich geplant war, kommt nicht zum tragen. Das bestehende Hotel wurde geschlossen und das bestehende Gebäude bereits abgerissen.

Eine im Stadtkern Tribergs ansässige Firma muß sich aus Platzmangel einen neuen Standort suchen. Sie liegt inmitten bestehender Wohnbebauung und dies führt vor allem im Sommer zu Konflikten. Die Firma ist stark daran interessiert, in dem Bereich des ursprünglich geplanten Hotels einen Neubau zu errichten und die gesamte Firma dorthin auszulagern. Die Stadt Triberg hat selbstverständlich großes Interesse daran, diese Firma in Triberg zu halten und ihr entsprechend den Bedürfnissen, gewerbliche Flächen zur Verfügung zu stellen. Das Bauvorhaben ist aber nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan so nicht realisierbar.

Zudem möchte die Stadt Triberg auf der Ostseite des ursprünglich ausgewiesenen Geltungsbereiches diesen um eine Fläche von ca. 1.600 m² erweitern. In diesem Bereich liegt ein bestehendes, stillgelegtes Wasserwerk. Dort hat sich ein Kiosk angesiedelt, der das leerstehende Gebäude mitbenutzt. Durch die Aufnahme in den Bebauungsplan soll diese Nutzung gesichert werden.

Damit besteht das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes.

II. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, daß der ortsansässige Betrieb ausgelagert werden kann. Mit den komplett neu überarbeiteten Bebauungsvorschriften, die in Anlehnung an die rechtskräftigen Festsetzungen erarbeitet wurden, soll gewährleistet werden, daß sich das vorgenannte Bauvorhaben verträglich in die städtebauliche Ordnung einfügt.

III. Inhalt der Planänderung

III.1 Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet im südlichen Teil des Geltungsbereiches entfällt, statt dessen wird in diesem Bereich ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Im nördlichen Teilbereich wird in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem nur nicht wesentlich störende Anlagen und Betriebe zulässig sind.

Die Erweiterungsfläche im östlichen Bereich wird als Mischgebietsfläche ausgewiesen.

III.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Gewerbegebiet wird auf 0,8, die Grundflächenzahl im Mischgebiet wird auf 0,6 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Zahl der Vollgeschosse bzw. über die Festsetzung einer maximalen Wand- und Firsthöhe festgelegt. Diese orientiert sich am Bestand und garantiert so, daß sich die neu geplanten Gebäude in das Gesamtbild einfügen.

Die Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet wurden unverändert übernommen.

III.3 Verkehrsplanung

Die bestehende Bundesstraße 500 wird derzeit im Bereich dieses Bebauungsplanes ausgebaut. Die Zufahrt zum allgemeinen Wohngebiet ist ebenfalls bereits bestehend.

Aufgrund des neu geplanten Gewerbebetriebes sind zwei Zufahrten zur B 500 vorgesehen. Diese liegen an der südlichen und an der nördlichen Grundstücksgrenze. Die südliche Ein- und Ausfahrt ist von beiden Seiten der Bundesstraße 500 befahrbar. Über diese Anbindung soll der gesamte Fahrzeugverkehr abgewickelt werden. Aufgrund des geringen Fahrzeugverkehrs kann auf eine Linksabbiegespur verzichtet werden. Die nördliche Zufahrt ist nur aus Richtung Triberg befahrbar.

Für die Fahrtrichtung Schönwald wird eine Busbucht vorgesehen.

Der anbaufreie Streifen zur B 500, der nach dem Fernstraßengesetz 20.00 m betragen muß, wird aufgrund vieler Zwangspunkte auf 6.00 m reduziert. Da es sich bei diesem Grundstück einschließlich der B 500 um einen überplanten Bereich handelt, hat die Gemeinde Spielraum, eine abweichende Abstandsregelung zu treffen. Folgende städtebauliche, erschließungstechnische und betriebswirtschaftliche Gründe haben dazu geführt:

- Die nicht überbaubare Abwasserleitung im westlichen Grundstücksbereich entlang der Gutach.
- Der Zuschnitt des Grundstückes mit seiner für ein Gewerbegebiet sehr geringen Breite.
- Die Anfahrbarkeit für Containerfahrzeuge, Fläche von 10 m vor Containerplätzen.
- Generelle Erschließung des Gebäudes von der Südseite her. Die Kunden- und Mitarbeiterzufahrt, bzw. der Anlieferungsverkehr erfolgt ausschließlich aus Richtung Schönwald kommend, über die südliche Zufahrt. Hier muß eine vernünftige Umfahrbreite für den LKW-Verkehr aus Schönwald kommend entlang der Gebäude, zwischen Gutach und Gebäude gewährleistet sein, da im Überdachungsbereich auch Materialien gelagert werden.
- Damit eine halbwegs vernünftige Erweiterung des BA II, auch unter betriebswirtschaftlichen Gründen möglich ist, sollte der BA I eine maximal mögliche Flächenausnutzung erhalten.
- Die Maschinenstellung im Gebäudeinneren.

III.4 Grünplanung

Zur Verbesserung des Mikroklimas sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung und Flachdachgaragen zu begrünen.

Sämtliche Stellplatzflächen und Zugangswege sind zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses und der Versiegelung mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen, sofern kein Eintrag von Schadstoffen in den Boden besteht.

Zum Schutz des angrenzenden Gewässers wird beidseitig entlang des Baches ein Gewässerrandstreifen von 5.00 m Breite ausgewiesen, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Fahrwege, die in diesem Bereich angelegt werden, gelten jedoch nicht als Bebauung und sind somit zulässig.

Das Regenwasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können, sollte möglichst breitflächig auf eigenem Grundstück über die belebte Bodenschicht oder über Versickerungsmulden zur Versickerung gebracht werden, soweit die Lage der Baugrundstücke und die Untergrundverhältnisse es zulassen.

Eine teilweise Sammlung und Nutzung über Regenwasseranlagen (Zisternen) wird empfohlen.

Soweit die Retentions- und Versickerungskapazität erreicht ist, oder eine Versickerung nicht möglich ist, können die Niederschlagswässer in die Gutach abgeleitet werden.

III.5 Gestaltungsvorschriften

Die Dachform und Dachneigung im eingeschränkten Gewerbegebiet und Gewerbegebiet sollen freibleibend sein, um den künftigen gewerblichen Nutzern entgegenkommen zu können. Denn je nach Betriebsart werden gewisse Voraussetzungen an die Gebäudekubatur gestellt. Um die Höhenausdehnung der baulichen Anlagen jedoch beschränken zu können, wird ein maximale Wand- und Firsthöhe festgesetzt.

III.6 Übrige Festsetzungen

Die übrigen Festsetzungen wurden aus den Bebauungsvorschriften zum rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

IV. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Raumschaft Triberg als allgemeines Wohngebiet im Norden und im Süden als Sonderbaufläche enthalten. Damit entwickelt sich die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht aus dem Flächennutzungsplan. Bei der anstehenden punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird dies entsprechend aufgenommen.

V. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird im östlichen Teil um die Grundstücke Nr. 620/2 und 620/3 (stillgelegtes Wasserwerk) erweitert.

Die ursprüngliche Fläche des Bebauungsplanes umfaßte eine Fläche von 15.120 m². Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches umfaßt die 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Gesamtfläche von 16.720 m².

VI. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neu geplanten Gebäude wird über die vorhandenen Leitungsnetze gesichert.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Wasserversorgungsanlage der Stadt Triberg sowie der Verbandskanal für Schmutzwasser. Dieser verläuft auf der Ostseite des Baches. Seine Lage wurde genau eingemessen. Sie wurde in den Lageplan nachrichtlich übernommen und über ein Leitungsrecht gesichert. Ebenso befindet sich im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Meßstelle, die ebenfalls nachrichtlich in den Plan übernommen wurde.

Versorgungsleitungen anderer Versorgungsunternehmen wurden ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und über Leitungsrechte gesichert.

Ausgefertigt:

Offenburg /

Triberg, den **11. FEB. 1999**

Weissenrieder GmbH
Ingenieurbüro für das Bauwesen
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg


.....
Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin


.....
Martin, Bürgermeister

W 6105
Stadt Triberg
Schwarzwald - Baar - Kreis

Anlage: 5
Fertigung: 1

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Adelheid“

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Plan wird folgender Textteil zum Bebauungsplan festgelegt:

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 56)
- I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
- I.5 § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 17.12.1984 (GBl. S. 675), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. 1996 S. 21)

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 1 - 3 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 in Verbindung mit den §§ 1 - 25c der BauNVO in der Fassung vom 26.01.1990 mit späteren Änderungen werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Nr. 9 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs.2 Nr. 3 - Teil)

Folgende Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs.3 Nr. 4)

- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5)

b) Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)

Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Nr. 9 bei Nutzungsverordnung nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 - Teil)

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 1 Nr. 6)

- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7)

- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8)

Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

c) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Anlagen und Betriebe zulässig.

Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Nr. 9 BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4)

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

d) Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Nr. 9 BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

II 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

a) Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse (§ 18+20 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und/oder durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt.

Die Wandhöhe wird an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante des geplanten Geländes bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei geneigten Dächern) bzw. dem obersten Abschluß der Wand (bei Flachdächern) gemessen (Mitte des Gebäudes).

Die Firsthöhe wird an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante des geplanten Geländes bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen (Mitte des Gebäudes).

- Allgemeines Wohngebiet:

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 Vollgeschosse festgelegt. Dabei muß ein Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen.

Die maximale Wand- und Firsthöhe der Gebäude wird in der Nutzungsschablone im Lageplan geregelt.

Bei Garagen darf die Wandhöhe bergseitig 2,50 m nicht überschreiten.

- Mischgebiet

Die maximale Wand- und Firsthöhe der Gebäude wird in der Nutzungsschablone im Lageplan geregelt.

- Eingeschränktes Gewerbegebiet / Gewerbegebiet:

Die maximal zulässige Wandhöhe bergseitig wird auf 5,10 m, die maximal zulässige Firsthöhe bergseitig auf 6,80 m festgelegt.

Die maximal zulässige Wandhöhe talseitig wird auf 9,10 m, die maximal zulässige Firsthöhe talseitig auf 10,60 m festgelegt.

Für alle Bereiche gilt:

Das geplante Gelände darf bis maximal Oberkante Straßenniveau aufgeschüttet werden.

Bei zulässigem, talseitig sichtbarem Untergeschoß darf das Gelände nicht tiefer als 0,20 m unter Oberkante Rohboden UG anschließen.

b) Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist im Plan als Höchstgrenze festgelegt.

Ist im Plan die durch Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche kleiner als die Fläche, die sich aus der als Höchstgrenze festgesetzten Grundflächenzahl ergibt, so gilt die im Plan ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche.

c) Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl ist im Plan als Höchstgrenze festgelegt, sofern sie in der Nutzungsschablone eingetragen ist.

II.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

a) Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes gilt:
offene Bauweise

b) Für den Bereich des Eingeschränkten Gewerbegebietes und des Gewerbegebietes gilt:
abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, daß die Längenbeschränkung auf 50 m entfällt.

II.1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Hauptgebäuderichtungen bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

II.2 Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II.2.1 Notwendige Stellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst zu erstellen.

II.2.2 Garagen sind im Mischgebiet, im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Gewerbegebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen auch außerhalb der im Plan ausgewiesenen Baufenster zugelassen.

- II.2.3 Stellplätze können auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.
- II.2.4 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist vor der Garage ein Stauraum von 4.50 m einzuhalten. Dieser Abstand kann auf 1.50 m verringert werden, wenn für Private eine unzumutbare Härte entstehen würde (Felsen, starke Hanglage) und die verkehrlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt werden oder ein elektrisches Garagentor eingebaut wird.
- II.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- II.3.1 Sichtfelder zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzungen und Einfriedungen nicht mehr als 60 cm über Oberkante Straße hinausragen.
- II.3.2 Entlang des Baches (Gutach) ist beidseitig ein Schutzstreifen von 5,00 m Breite gemäß der Eintragung im Plan von jeglicher Bebauung freizuhalten. Straßen und Wege sind in diesem Bereich zulässig.
- II.3.3 Entlang der B 500 ist ein anbaufreier Streifen von 6,00 m Breite ab Fahrbahnrand gemäß der Eintragung im Plan von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- II.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Höhenlage der Verkehrsstraßen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 2 BauGB)
- Aufschüttungen sind bis maximal Oberkante Straßenniveau auf das bestehende Gelände zulässig. Die Aufschüttungen sind zu den außerhalb der baufernstergelegenen Flächen im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke müssen dabei berücksichtigt werden.
- II.5 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)
- II.5.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

- II.5.2 Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen in den Grundstücken entlang der Straße ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1,00 m Tiefe anzubringen.
- II.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- II.6.1 Leitungsrechte für Entwässerungsleitungen sowie für andere Versorgungsleitungen zugunsten der Stadt Triberg und des Abwasserverbandes Triberg – Schonach – Schönwald bzw. der Versorgungsträger sind im Bebauungsplan eingetragen.
- II.6.2 Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.
- II.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
- II.7.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig. Lediglich Garten- und Gewächshäuser bis maximal 20 m³ umbauter Raum sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- II.7.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO werden auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zugelassen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 in Verbindung mit § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit diesem Bebauungsplan aufgestellt:

III.1 Dachform der Gebäude

- III.1.1 Sofern in der Nutzungsschablone keine Dachform festgesetzt ist, sind alle Dacharten zulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet sind Sattel- und Walmdächer festgesetzt.

Garagen können ausnahmsweise mit einem Flach- oder Pultdach erstellt werden. Werden Garagen im Zusammenhang mit dem Wohngebäude geplant, muß die Dachneigung des Wohngebäudes übernommen werden. Sind sie freistehend, kann auch eine flachere Dachneigung gewählt werden.

- III.1.2 Sofern in der Nutzungsschablone die Dachneigung nicht festgesetzt ist, ist sie bei Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhe frei wählbar.
Im allgemeinen Wohngebiet wird die Dachneigung auf 45 – 48° festgesetzt.

- III.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig.

Der Abstand der Dachaufbauten und -einschnitte zum Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen. Dachgauben und -einschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 60% der Länge des Baukörpers je Gebäudeseite zulässig.

III.2 Dacheindeckung

Die Dächer der Gebäude sind mit nicht glänzendem Material einzudecken.
Ausnahme: Solaranlagen

Flachdächer und flach geneigte Dächer (0° bis 5° Neigung) sind extensiv zu begrünen.

III.3 Dachbegrünung von Flachdachgaragen

Sofern das Flachdach nicht als Terrasse genutzt wird, ist es extensiv zu begrünen.

III.4 Einfriedungen und Stützmauern

III.4.1 Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Plätzen dürfen nicht höher als 0,7 m sein.

III.4.2 Rückwärtige Grundstücksteile dürfen bis zu einer Höhe von 1,20 eingezäunt werden.

III.4.3 Bei Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind einfache Holzzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung, schmiedeeiserne Zäune, geschnittene Hecken, Knüpfgitter- und Stahlmattenzäune, die durch Kletterpflanzen flächig begrünt werden, zulässig.

III.4.4 Stützmauern dürfen nicht höher als 1,20 m sein. Mauern, die keine Stützmauern sind, sind aufgrund der Barrierewirkung für "Kleintiere" nicht erlaubt.

III.5. Werbeanlagen

III.5.1 Die Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen bei Gebäuden mit Flachdach die Gebäudeoberkante, bei Gebäuden mit anderer Dachform die Wandhöhe nicht überschreiten.

III.5.2 Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.

III.6 Gestaltung der unbebauten Flächen

III.6.1 Geländeaufschüttungen

Die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werdenden Geländeaufschüttungen sind höchstens bis zu Oberkante Straße zulässig.

III.6.2 Befestigung von oberirdischen freien Stellplätzen, Zugangs- und Weg- und Lagerflächen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Diese wird erreicht durch:

Belagsart und Schichtaufbau auf befestigten Flächen ist so zu wählen, daß die Standortbedingungen (Wasserdurchlässigkeit, Bodendurchlüftung etc.) eine bestmögliche Entwicklung von Vegetation auf diesen Flächen ermöglicht, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien oder Fahrzeugen in den Untergrund besteht. Die oberirdischen freien Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Zulässig sind z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Betonpflaster mit Rasenfugen (mindestens 3 cm breit) oder wasserdurchlässiges Betonpflaster.

Dies gilt auch für Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen.

IV. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

IV.1 Grund- und Hochwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, daß diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Wenn in Sonderfällen aus zwingenden Gründen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, müssen bauliche Anlagen, die unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes liegen, wasserdicht und auftriebsicher ausgeführt werden.

Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, daß im Plangebiet bei extremen Hochwasserereignissen Schädigungen und Beeinträchtigungen von baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen werden können.

Deshalb wird empfohlen und darauf hingewiesen:

- Geländeaufschüttungen im Plangebiet sind nur im unumgänglich notwendigen Umfang erlaubt. Überschüssiges Aushubmaterial ist abzufahren.
- Vorsorgemaßnahmen gegen Hochwasser, hohen Grundwasserstand oder Druckwasser infolge zeitweise hoher Wasserstände in der Gutach sind von den Grundstückseigentümern zu treffen (z. B. Verzicht auf Unterkellerung, Herstellen einer dichten und auftriebssicheren Wanne).
- Schadensersatzansprüche an Gebäuden, sonstigen Anlagen und Einrichtungen infolge der Einwirkung von Oberflächengewässer oder Grundwasser sind ausgeschlossen.

IV.2 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

- IV.2.1 Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder An sammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Anlagen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß VAWs (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährden-

den Stoffen und über Fachbetrieb) sowie den technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF) zu errichten und zu betreiben.

- IV.2.2 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

IV.3 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, daß die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Die folgenden Auflagen und Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern:

Auflagen:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial - getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden - auszubauen und, soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Senf, Gräser) zu begrünen.

Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordern.
- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.

Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

IV.4 Altlasten

Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

V. Empfehlungen

V.1 Regenwasser

Das Regenwasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können, sollte möglichst breitflächig auf eigenem Grundstück über die belebte Bodenschicht oder über Versickerungsmulden zur Versickerung gebracht werden, soweit die Lage der Baugrundstücke und die Untergrundverhältnisse es zulassen.

Eine teilweise Sammlung und Nutzung über Regenwasseranlagen (Zisternen) wird empfohlen.

Soweit die Retentions- und Versickerungskapazität erreicht ist, oder eine Versickerung nicht möglich ist, können die Niederschlagswässer in die Gutach abgeleitet werden.

Offenburg

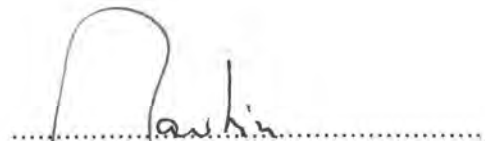
Ausgefertigt: **1 1. FEB. 1999**
Triberg, den

Weissenrieder GmbH
Ingenieurbüro für das Bauwesen
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg



.....
Stern, Dipl. Ing., Stadtplanerin

(BV/TR_6105.doc)



.....
Martin, Bürgermeister