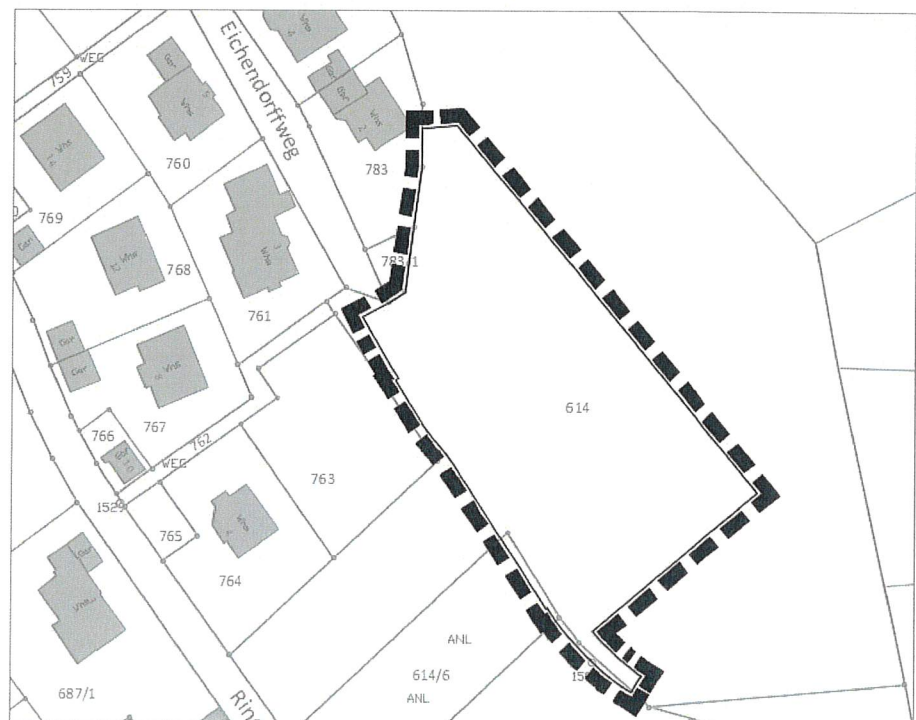


# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Eichendorffweg“

Satzungen  
Planzeichnung  
Bebauungsvorschriften  
Begründung  
Umweltbeitrag

Stand: 07.10.2020  
Fassung: Satzung  
gem. § 10 (1) BauGB



**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)



## Satzungen der Stadt Triberg über

1. den Bebauungsplan „Eichendorffweg“
2. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Eichendorffweg“

Der Gemeinderat der Stadt Triberg hat am 27.01.2021 den Bebauungsplan „Eichendorffweg“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Eichendorffweg“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

### § 1

#### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

1. den Bebauungsplan „Eichendorffweg“
2. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Eichendorffweg“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 07.10.2020).

### § 2

#### Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
  - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:500 in der Fassung vom 07.10.2020
  - b) dem textlichen Teil – planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 07.10.2020

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
- a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.10.2020
  - b) dem textlichen Teil - örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 07.10.2020
3. Beigefügt ist:
- c) die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 07.10.2020
  - d) der Umweltbeitrag (Eberhard + Partner GbR, Konstanz) vom Sep. 2020

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 74 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### § 4

#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Triberg, den 05.02.2021

Dr. Gallus Strobel  
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Triberg übereinstimmen.

Stadt Triberg, den 05.02.2021

Dr. Gallus Strobel  
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 05.02.2021.

Stadt Triberg, den 05.02.2021

Dr. Gallus Strobel  
Bürgermeister

20-31

1000  
1000



Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet WR** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

Im Reinen Wohngebiet WR sind die nachfolgend genannten Nutzungen (gem. § 3 (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen;
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:

- die Höhe baulicher Anlagen (GH),
- die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (Z),
- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ)

und ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.3 Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes und ist bezogen auf Meter über Normalnull (m ü. NN).

#### **Hinweis:**

Zu den zulässigen (sichtbaren) Wandhöhen siehe Örtliche Bauvorschriften Ziffer 2.2.

- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.4.1 Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) sind die Baugrenzen in der Planzeichnung.
- 1.4.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 0,5 m überschreiten; maßgebend ist der äußerste Begrenzungspunkt (z. B. Außenkante Dachrinne).
- 1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- Im Reinen Wohngebiet WR gilt die offene Bauweise.
- 1.6 Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind nur zulässig zwischen Erschließungsstraße und hinterer Baufensterflucht. Garagen und Carports müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von min. 5,0 m einhalten.
- 1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- 1.7.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO über 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.7.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- 1.7.3 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.8.1 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdamplampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers (streulichtarm).
- 1.8.2 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.
- 1.8.3 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.9 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- 1.9.1 Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind je ein standortgerechter mittelgroßer Baum und zwei standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Bereits bestehende Gehölze können angerechnet werden. Die Gehölze sind auf der Fläche zu verteilen, die Sträucher können in Gruppen (max. 3 Pflanzen) gepflanzt werden. Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum oder Strauch nachzupflanzen.



- 1.9.2 Die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis 10° sind zu mindestens 80% der Gesamtdachfläche extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe 5,0 cm). Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

### **2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind nur rote bis braune, sowie graue bis anthrazitfarbene, nichtglänzende Ziegel aus Ton und Beton zulässig.
- 2.1.3 Die Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind als Flach-, Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 40° zulässig.

#### **Hinweis:**

Zur Dachbegrünung von flachen und flachgeneigten Dächern von Nebengebäuden, Carports und Garagen s. planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.9.2.

- 2.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.).
- 2.1.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Sie sind bis zu 1/2 der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig.
- 2.1.6 Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitten zu den Ortgängen muss – horizontal gemessen - mindestens 1,0 m betragen. Der Ortgang ist definiert als Übergang der Dachfläche zur Wandfläche an der Giebelseite des Gebäudes.
- 2.1.7 Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum First muss – vertikal gemessen - mindestens 0,5 m betragen.
- 2.1.8 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar-, Photovoltaikanlagen etc.) sind aus blendfreiem Material herzustellen.

### **2.2 Sichtbare Wandhöhen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.2.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) darf das Gebäude talseits maximal mit einer sichtbaren Wandhöhe von 6,0 m und bergseits maximal mit einer Wandhöhe von 4,0 m in Erscheinung treten. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Gebäudemitte. Ausgenommen hiervon sind die Giebelseiten der Gebäude.
- 2.2.2 Abweichend von Ziffer 2.2.1 sind zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen, Abgrabungen bis zu 1,5 m, gemessen unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss, auf einer maximalen Länge von 50% der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m ab Hauskante zulässig.

### **2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu

unterhalten.

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

2.4.1 Die Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin darf gemessen ab der Oberkante der Erschließungsstraße maximal 0,8 m betragen. Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Erforderliche Stützmauern sind von den Höhenbeschränkungen ausgenommen.

2.4.2 Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 0,5 m einhalten.

2.4.3 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Beton sind nicht zugelassen. Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedung nicht zulässig.

2.4.4 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

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

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen (z.B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig.

**2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

**2.8 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

2.8.1 Um die Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen, sind auf den Baugrundstücken geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unbelastete Niederschlagswasser im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachzuweisen.

2.8.2 Alternativ kann auch eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Retentionszisternen oder Retentionsmulden vorgenommen werden. Die Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation hat gedrosselt zu erfolgen. Bei Bedarf (z.B. Verunreinigungen etc.) ist das Wasser vor Einleitung in den Kanal zu behandeln.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Artenschutz**

Starke Rückschnitte, Gehölzfällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Licht- und Lüftungsschächte an Häusern sollen durch bauliche Maßnahmen (z. B. Abdeckung mittels feinmaschigen Gitters, Einbau von Aufstiegsrampen) als Fallen für Kleintiere entschärft werden.

An großflächigen Glasfassaden und Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen. Es wird dazu auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen. Als pdf-Datei zu erhalten unter [www.vogelglas.info](http://www.vogelglas.info) (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach)."

#### **3.2 Altlasten**

Im Bereich des Plangebietes sind zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

#### **3.3 Grundwasserschutz**

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

#### **3.4 Umgang mit Bodenmaterial**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2,0 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ( $< 4 \text{ N/cm}^2$ ) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.<sup>1</sup>

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

<sup>1</sup> Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

### **3.5**

#### **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse

<http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kaster) abgerufen werden kann, hingewiesen.

### 3.6 Entwässerung

Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze, Umschlagplätze, Straßen) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß des nachfolgenden Leitfadens im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen. Leitfaden: „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005; <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/13994>)

Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. entsprechend verschmutztes Straßenabwasser) muss der Kanalisation zugeleitet werden, sofern keine ausreichende Vorbehandlung erfolgen kann. Sofern es sich dabei um einen Regenwasserkanal handelt, müssen eventuell Regenwasserbehandlungsanlagen vorgeschaltet werden.

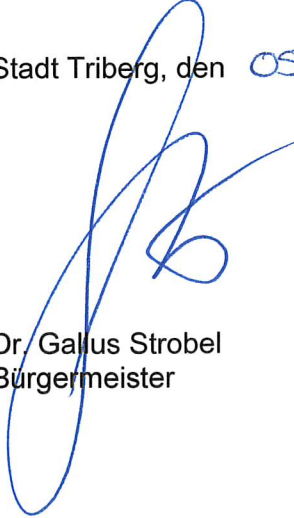
Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht und mit einem definierten Ablauf ausgeführt werden. Bei der Entwässerung dieser Flächen ist eine Einleitung in die Kanalisation eventuell erst nach Vorschalten von Anlagen zur Abwasserbehandlung/ Rückhaltung möglich.

### 3.7 Zweckverband Breitbandversorgung

Im Plangebiet sind bereits Verbände für die Glasfaseranschlüsse vorhanden und die Bauplätze können direkt an das Glasfasernetz angeschlossen werden. Den Bauherren wird empfohlen, die Leerrohre bei ihrer Planung zu berücksichtigen.

Stadt Triberg, den

05.02.2021

  
Dr. Gallus Strobel  
Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

  
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabenterring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

#### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Triberg übereinstimmen.

#### Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 05.02.2021.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

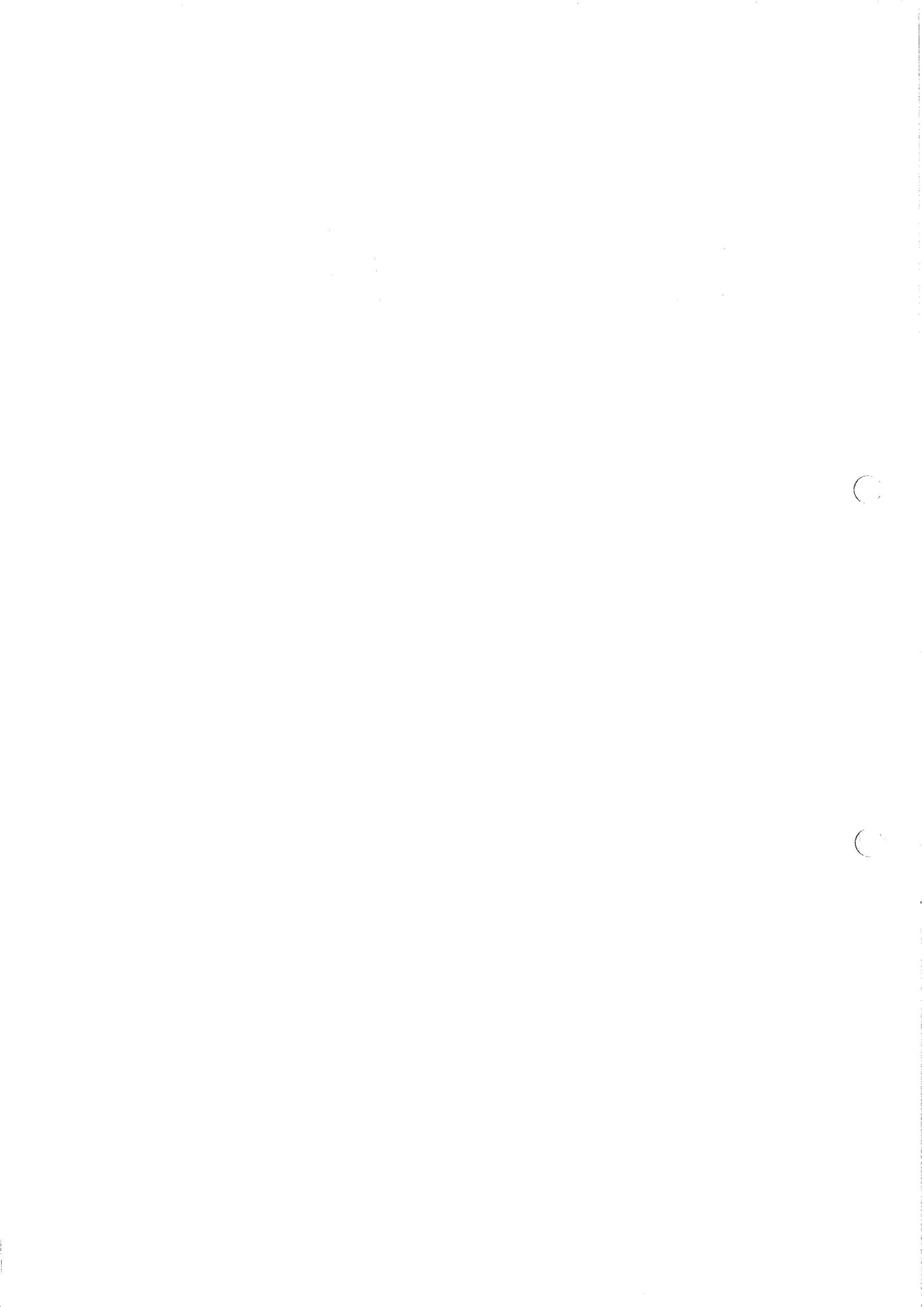
---

Stadt Triberg, den *05.02.2021*

Dr. Gallus Strobel  
Bürgermeister

Stadt Triberg, den *05.02.2021*

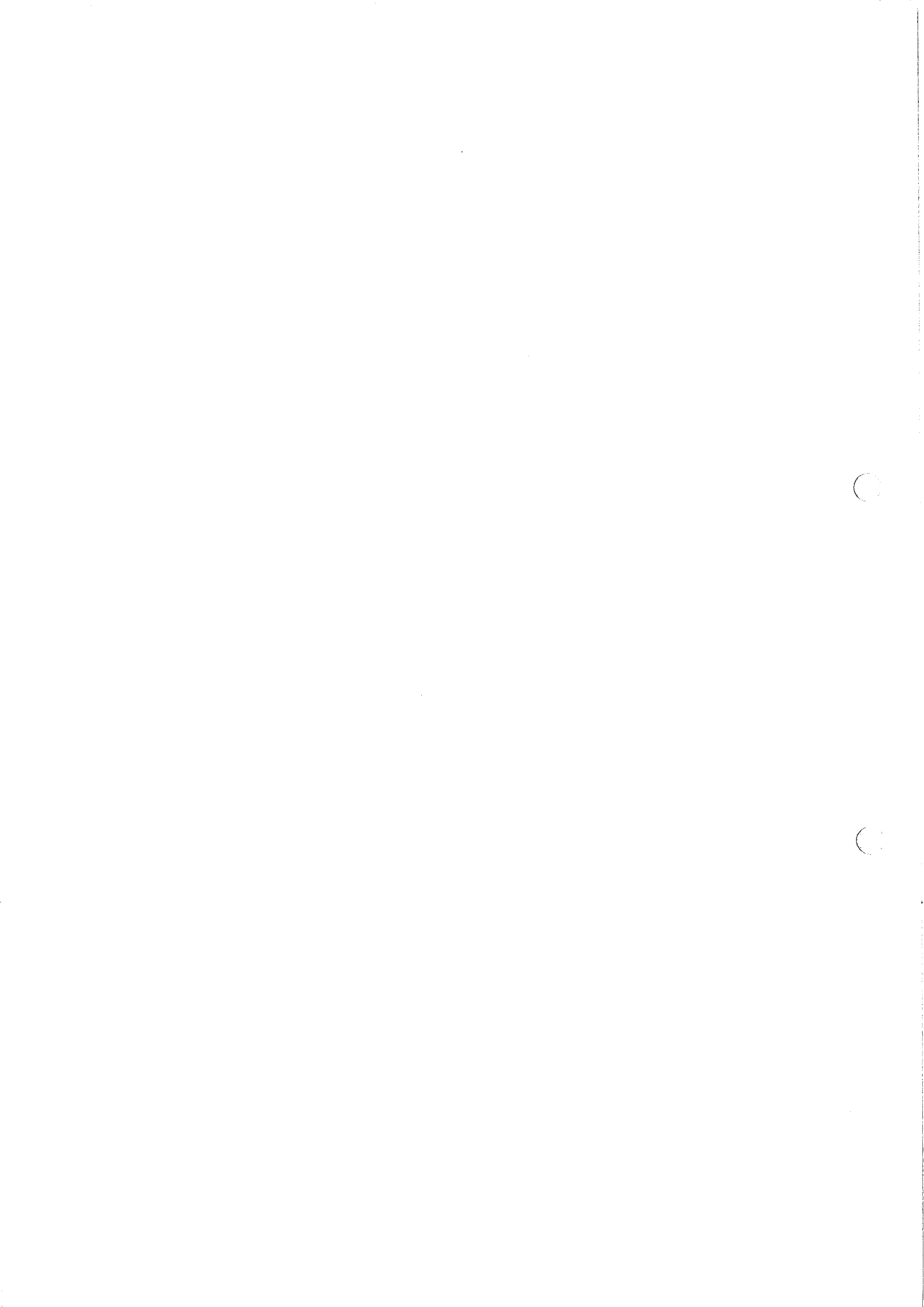
Dr. Gallus Strobel  
Bürgermeister





## **INHALT**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>2</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Flächennutzungsplan .....	3
1.4	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	4
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>5</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
2.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise.....	6
2.4	Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze / Nebenanlagen .....	6
2.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft & grünordnerische Festsetzungen .....	7
<b>3</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>8</b>
3.1	Dächer .....	8
3.2	Sichtbare Wandhöhen.....	8
3.3	Gestaltung unbebauter Flächen .....	8
3.4	Einfriedungen & Mauern.....	8
3.5	Niederspannungsfreileitungen.....	9
3.6	Stellplatzverpflichtung .....	9
3.7	Umgang mit Niederschlagswasser .....	9
<b>4</b>	<b>UMWELTBELANGE</b> .....	<b>10</b>
4.1	Umweltbeitrag .....	10
4.2	Artenschutzfachliche Belange .....	10
4.3	Forstrechtliche Belange.....	10
<b>5</b>	<b>ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>BODENORDNUNG</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>KOSTEN</b> .....	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN</b> .....	<b>11</b>



## 1 ALLGEMEINES

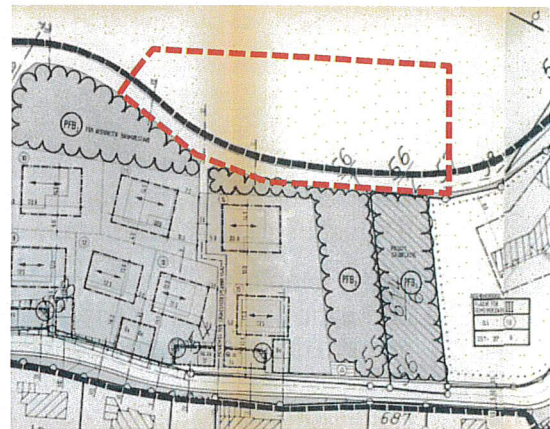
### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Ringmauerweg“ wurde im Juni 1982 rechtskräftig und schaffte die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Wohngebiets am südöstlichen Siedlungsrand von Triberg. Das Gebiet ist mittlerweile fast vollständig aufgesiedelt.

Zwischenzeitlich kamen mehrere Bürger\*Innen mit einem Bauwunsch im Bereich nördlich der Eichendorffweg auf die Stadt zu. In diesem Bereich ist zwar die Erschließung vorhanden, es besteht jedoch kein Bebauungsplan, der die Bauwünsche planungsrechtlich ermöglichen würde. Im Bebauungsplan „Ringmauerweg“ war damals eine einseitige Erschließung vorgesehen und der Geltungsbereich schloss damit entlang der Eichendorffweg ab.



Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Plangebiets, Quelle: LUBW 2020



Ausschnitt Bebauungsplan „Ringmauerweg“ mit schematischer Darstellung des Plangebiets, Quelle: Stadt Triberg

Die Stadt möchte die Möglichkeit nutzen, innerhalb eines bestehenden Wohngebiets neue Wohnbauflächen zu schaffen und hierdurch die einseitige Erschließungssituation entlang der Eichendorffweg sinnvoller ausnutzen. Auch wenn durch den Bebauungsplan faktisch neue Flächen im Außenbereich für eine Bebauung verfügbar werden, können dadurch dennoch tatsächlich verfügbare Flächenpotentiale aktiviert werden, da die bestehende Infrastruktur durchaus effizienter genutzt werden kann. Die Stadt möchte dies durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans unterstützen.

Durch den Bebauungsplan „Eichendorffweg“ werden somit folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sinnvolle Ausnutzung von bestehender Infrastruktur
- Sinnvolle Abrundung des Siedlungsbereichs in nordöstlicher Richtung
- Schaffung und Sicherung von Wohnbauflächen zur Deckung der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

### 1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Triberg, direkt am Waldrand. Erschlossen wird das Plangebiet über die südlich verlaufende Eichendorffweg.



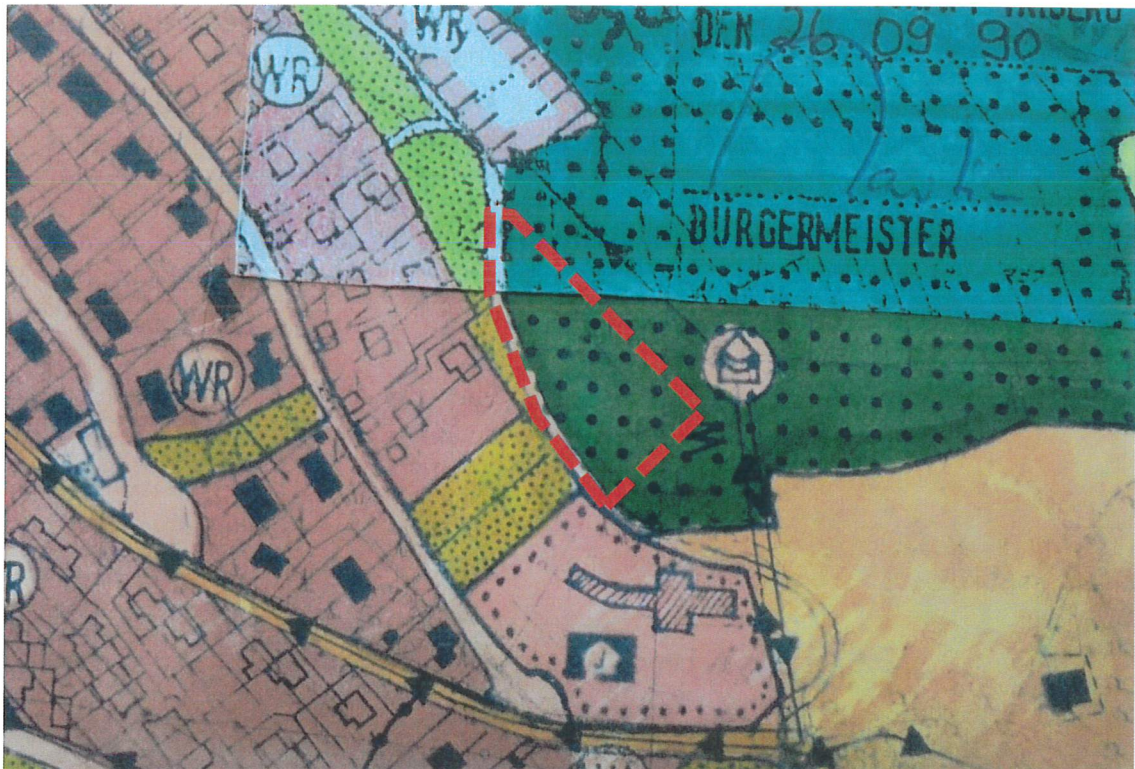
Das Plangebiet schließt nördlich und östlich an bestehende Waldflächen an. Im Süden befindet sich neben bestehender Wohnbebauung auch die Jugendherberge der DJH (Deutsches Jugendherbergswerk).

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 3.753 m<sup>2</sup> und schließt den angrenzenden Abschnitt der Eichendorffweg mit ein, da diese im Zuge der Baureifmachung der Grundstücke ausgebaut werden soll.

### 1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des GVW Raumschaft Triberg stellt den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend der heutigen Nutzung als Waldflächen dar.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplanes dahingehend berichtigt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs

#### 1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches (BauGB) vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er ermöglicht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auch für Wohnbauflächen, die an Siedlungsbereiche unmittelbar anschließen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall hat das Plangebiet eine Größe von etwa 3.753 m<sup>2</sup> (zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 ca. 1.191 m<sup>2</sup>), sodass dieser Schwellenwert der zulässigen Grundfläche unterschritten wird. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist aufgrund der Lage außerhalb von Natura 2000-Gebieten jedoch nicht zu erwarten. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermei-

derung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Des Weiteren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB.

#### **Verfahrensablauf**

24.07.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Eichendorffweg“ gem. § 2 (1) BauGB
22.07.2020	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Eichendorffweg“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
03.08.2020 bis 04.09.2020	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 29.07.2020 mit Frist bis 04.09.2020	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
<u>07.10.2020</u> <u>27.01.2021</u>	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Eichendorffweg“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Nutzungskonzeption sowie der Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplan „Ringmauerweg“ wird das Baugebiet im Bebauungsplan „Eichendorffweg“ als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Gemäß den bisherigen Regelungen des angrenzenden Bebauungsplans, soll durch die Festsetzung sichergestellt werden, dass die Flächen vorrangig für Wohnnutzungen vorbehalten sind. Da in Triberg der Fremdenverkehr eine große Rolle spielt, sollen neben dem Wohnen auch kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes möglich sein. D.h., dass alle anderen Ausnahmen nach § 3 (3) Nrn. 1 und 2 BauNVO wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen werden. Diese Anlagen werden auch wegen des teilweise großen Platzbedarfs und wegen möglicher Nutzungskonflikte ausgeschlossen. Zudem liegt das Plangebiet am Waldrand, innerhalb einer ruhigen Wohngegend, weshalb sonstige Nutzungen am Standort auch aus städtebaulicher Sicht nicht zulässig sein sollen.

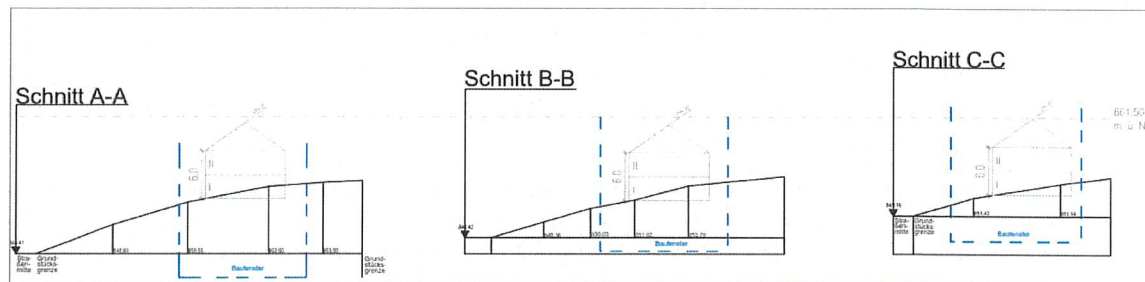
## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die folgenden Parameter bestimmt:

- die Höhe baulicher Anlagen (GH),
- die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (Z),
- die Grundflächenzahl (GRZ) und
- die Geschossflächenzahl (GFZ).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen durch die Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalnull festgesetzt. Aufgrund der relativ gleichen Höhenlage der vier geplanten Bauplätze reicht dabei eine Höhenfestsetzung aus (861,5 m ü. NN). Um dabei sicherzustellen, dass aufgrund der Höhenlage keine zu starken Abgrabungen durchgeführt werden, wodurch die Gebäude in ihrer Erscheinung auch deutlich höher werden könnten, wurde zusätzlich die Zahl der Vollgeschosse (Z) mit zwei und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Zusätzlich wird über die Örtlichen Bauvorschriften als gestalterische Festsetzung aufgenommen, dass die Wandhöhe talseits und bergseits jeweils begrenzt wird. Durch die Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass die Gebäude im Plangebiet sich harmonisch in die umliegende, bestehende Bebauung einfügen kann.

In den nachfolgend abgebildeten Schemaschnitten ist zu erkennen, wie eine beispielhafte Bebauung des Plangebiets in der Höhe aussehen könnte.



Schemaschnitte, Quelle: eigene Darstellung 2020

Entsprechend der Obergrenze der BauNVO wird die Versiegelung der Grundstücke auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 beschränkt. Die Festsetzung orientiert sich dabei an einer für Wohngebiete typischen Versiegelungsrate und ermöglicht eine gute, aber maßvolle Nachverdichtung am Standort.

## 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Das Baufenster gibt große Spielräume zur Einteilung der Bauplätze sowie zur Bebauung. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 wird dennoch sichergestellt, dass die Versiegelung nicht über das übliche Maß hinausgeht. Um weitere Gestaltungsspielräume zu ermöglichen, dürfen untergeordnete Bauteile (Erker, Balkone, etc.) die Baugrenzen auf maximal 5,0 m Länge um bis zu 1,5 m überschreiten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenze auf der gesamten Länge um bis zu 0,5 m überschreiten, um beispielsweise die Fassade vor Erosionen zu schützen.

Als ortstypische Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h. dass die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden müssen und die Baukörper nicht länger als 50,0 m sein dürfen.

## 2.4 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze / Nebenanlagen

Garagen, Carports und offene Kfz-Stellplätze werden großzügig zwischen der Erschließungsstraße und der hinteren Baufensterflucht zugelassen, um eine individuelle Organisation der Erschließung auf den Grundstücke zu ermöglichen.

Garagen und Carports müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen jedoch einen Abstand von 5,0 m einhalten. Dies ist aus städtebaulicher Sicht sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit sinnvoll.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit einem Bruttorauminhalt von mehr als 25,0 m<sup>3</sup> sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Auch hier geht es im Wesentlichen um den Erhalt von Sichtbeziehungen für den Verkehr sowie um die Konzentration hochbaulich in Erscheinung tretender Anlagen auf dem Grundstück, um ein harmonisches Ortsbild entlang des Eichendorffwegs zu schaffen. Kleinere Nebenanlagen unter 25,0 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt werden im gesamten Baugebiet zugelassen, um kleinere bauliche Anlagen wie Geräteschuppen o.ä. nicht zu stark einzuschränken und den Bauherren genügend Möglichkeiten zur Gestaltung ihrer Flächen zu geben. Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig, um bei Bedarf eine angepasste Versorgung des Gebiets einrichten zu können.

## **2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft & grünordnerische Festsetzungen**

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass sie energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich ist. Hierfür werden im Bebauungsplan entsprechende Vorgaben hinsichtlich der Lichtfarbe und des Spektralbereichs gemacht.

Damit die Kanalisation entlastet wird, sind die oberirdischen Stellplätze sowie Wege- und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen.

Des Weiteren wird zum Schutz des Grundwassers festgelegt, dass kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer nur beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt zulässig sind. Hierdurch kann eine Kontamination des Niederschlagswassers mit Metallionen verhindert werden.

Zur Begrünung der Fläche wird eine Pflanzfestsetzung für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Je 500,0 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche müssen jeweils ein Baum und zwei Sträucher gepflanzt werden. Die im Gebiet bereits bestehenden Pflanzungen können auf diese Festsetzung angerechnet werden. Es wird geregelt, dass die Gehölze auf den Grundstücken verteilt werden müssen. Sträucher dürfen jedoch auch in Gruppen mit maximal drei Pflanzen gepflanzt werden. Bei Abgang eines Gehölzes, müssen diese entsprechend nachgepflanzt werden.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass flache Dächer von Nebengebäuden (bis zu einer Dachneigung von 10°) zu mindestens 80% der Gesamtdachfläche mit einer Substrathöhe von mindestens 5,0 cm begrünt werden müssen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang ebenfalls zu ersetzen.



### **3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **3.1 Dächer**

Die festgesetzte Dachneigung für Hauptgebäude von 20° bis 40° ermöglicht einen großen Spielraum zur Gestaltung der Dächer. Als Dachform werden entsprechend der umliegenden Bebauung Sattel- und Walmdächer zugelassen. In Kombination mit der festgesetzten Firstrichtung, treten die Gebäude weniger massiv in Erscheinung und das Landschaftsbild wird durch eine ruhige und vereinheitlichte Gebäudegestaltung positiv beeinflusst. Dadurch kann eine harmonische Einfügung in den angrenzenden Siedlungsbestand garantiert werden.

Für die Hauptgebäude werden ortstypische Dacheindeckungen in den Farben rot bis braun, grau bis anthrazit sowie nicht glänzende Ziegel aus Ton und Beton festgesetzt.

Nebengebäude, Garagen und Carports dürfen mit Dachneigungen von 0° bis 40° errichtet werden. Als Dachformen sind neben Satteldächern auch Flach- und Pultdächer zugelassen. Werden die Anlagen mit flachen Dachformen bis zu einer Dachneigung von 10° realisiert, dann sind diese zu min. 80% der Dachflächen zu begrünen.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckungen nicht zugelassen. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren etc.). Die Anlagen für die solare Energiegewinnung müssen jedoch aus blendfreiem Material hergestellt werden.

Um eine gute Belichtung und Ausnutzung der oberen Geschosse zu ermöglichen, sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig. Dennoch sollen deren Dimensionen eingeschränkt werden, um ein klares städtebauliches Gesamtbild zu erhalten. Dazu wird festgesetzt, dass lediglich die Hälfte der zugehörigen Dachseite (Dachlänge ist mit dem Dachüberstand zu rechnen) durch solche Aufbauten/Einschnitte genutzt werden darf. Zusätzlich werden einheitliche Mindestabstände zum First und zu den Ortgängen festgesetzt, um bei der eingeräumten Flexibilität auch eine städtebauliche Klarheit herzustellen.

#### **3.2 Sichtbare Wandhöhen**

Um den Charakter der beabsichtigten zweigeschossigen Bebauung mit Sattel- bzw. Walmdach zu gewährleisten, wird eine talseitig sichtbare Wandhöhe von maximal 6,0 m und bergseitig eine maximale Wandhöhe von 4,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe bemisst sich zwischen dem Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme). Ziel ist, dass maximal zwei sichtbare Geschosse und das Dachgeschoss in Erscheinung treten. Falls ein Kellergeschoss errichtet wird, muss es in die Hangsituation nicht sichtbar eingebaut werden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen etc. welche in verträglichem Maß bis zur Hälfte der jeweiligen Fassadengesamtlänge zulässig sind.

#### **3.3 Gestaltung unbebauter Flächen**

Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Sicherung unversiegelter Flächen sind unbebaute Grundstücke als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

#### **3.4 Einfriedungen & Mauern**

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,8 m, bezogen auf die Stra-

ßenoberkante, aufgenommen. Von den Straßen müssen Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m einhalten, um eine sichere Abwicklung des Verkehrs zu gewährleisten.

Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Aus ortsgestalterischen Gründen sind Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Beton nicht zugelassen. Stacheldraht wird ebenfalls aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Maschendraht und Drahtzäune sind hingegen nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen.

### **3.5 Niederspannungsfreileitungen**

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen und dem städtebaulichen Ziel einer harmonischen Ergänzung des Siedlungsbestands in diesem Bereich entgegenstehen, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

### **3.6 Stellplatzverpflichtung**

Aufgrund des insgesamt gestiegenen Individualverkehrs, steigt auch der Stellplatzbedarf je Wohneinheit an. Wenn bedacht wird, dass Familien oftmals zwei Autos besitzen, liegt nahe, dass im Durchschnitt mehr als ein Stellplatz je Wohneinheit notwendig wird. Um eine Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen mit ruhendem Verkehr zu verhindern und einen fließenden und sicheren Verkehr zu gewährleisten, wird der Stellplatzschlüssel je Wohneinheit deshalb auf 1,5 Kfz-Stellplätze erhöht. Diese Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

### **3.7 Umgang mit Niederschlagswasser**

Die Böden im Bereich des Plangebiets sind gut sickertfähig, weshalb im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass vor einer Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Regenwasserkanalisation dieses im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Dadurch können die Abwasseranlagen entlastet und der Wasserhaushalt geschont werden. Alternativ kann auch eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Retentionszisternen oder Retentionsmulden vorgenommen werden. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation hat gedrosselt zu erfolgen.

## 4 UMWELTBELANGE

### 4.1 Umweltbeitrag

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Eine formelle Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes sind aber gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Rahmen der Gesamtabwägung bei der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen. Deshalb wird den Unterlagen als Bestandteil der Begründung ein Umweltbeitrag beigefügt.

Im Umweltbeitrag werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und Lebensräume, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und Sachgüter in Anlehnung an einen Umweltbericht dargestellt und bewertet. Der Umweltbeitrag wird vom Büro für Landschaftsarchitektur Eberhard + Partner GbR aus Konstanz bearbeitet.

### 4.2 Artenschutzfachliche Belange

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung konnte festgestellt werden, dass im bislang noch bewaldeten Plangebiet mehrere streng geschützte europäische Vogelarten vorkommen. Teilweise ist auch von Brutstätten dieser Vögel auszugehen. Es handelt sich dabei um folgende Vogelarten: Amsel, Elster, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Ringeltaube, Rabenkrähe, Rotkehlchen, Tannenmeise. Auch wenn es sich um geschützte Vogelarten handelt, handelt es sich dennoch um weit verbreitet vorkommende Arten des Waldes, die landesweit bzw. regional keine kritische Bestandssituation aufweisen.

Um Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 können jedoch vermieden werden, wenn die Durchführung der Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) und damit außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 4.3 Forstrechtliche Belange



Blick vom Eichendorffweg auf das noch bewaldete Plangebiet, Quelle: Eberhardt und Partner 2020

Das Plangebiet ist aktuell fast vollständig bewaldet. Durch den Bebauungsplan und das Entstehen neuer Wohnbauflächen müssen deshalb ca. 0,9 ha Wald in Anspruch genommen werden. Für diese Fläche muss im Rahmen des Verfahrens eine Waldumwandlung durchgeführt werden.

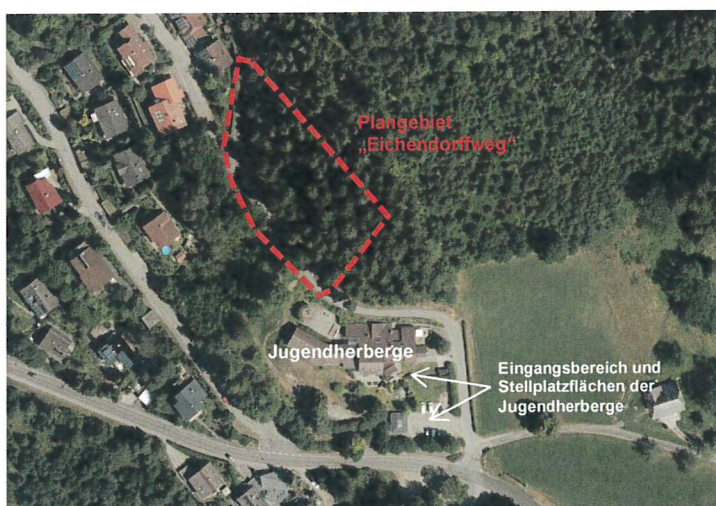
Als Ausgleichsmaßnahmen für diese Inanspruchnahme werden im Plangebiet neue Gehölzanzpflanzungen festgesetzt. Darüber hinaus ist als Schutz- und Gestaltungsmaßnahme der Aufbau einer

neuen strukturreichen Waldrandzone im Übergangsbereich zum im Waldabstand entstehenden Parkwald vorgesehen.

#### 4.4 Lärmschutz

Neben dem geplanten Wohngebiet befindet sich in rund 30,0 bis 40,0 m Entfernung die Triberger Jugendherberge. Diese verfügt über 129 Betten in 27 Zimmern.

Nach Ansicht der Stadt ist durch den Betrieb der Jugendherberge nicht mit unzulässigen Lärmimmissionen auf das Plangebiet zu rechnen, da die Jugendherberge und ihre Erschließung insgesamt eher nach Süden bzw. Südosten ausgerichtet sind. In diesem Bereich findet der An- und Abfahrtsverkehr sowie Lieferverkehre statt. Dieser Bereich kann bei der Nutzung des Betriebs als wesentliche Lärmquelle identifiziert werden. Die Wohngebietserweiterung befindet sich im Nordosten der Herberge und ist durch das Gebäude abgeschirmt. Es handelt sich zudem um eine Beherbergungsunterkunft, die ausnahmsweise auch in Allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden kann und somit auch mit Wohnnutzungen verträglich ist.



Lage der Jugendherberge, Luftbildausschnitt, Quelle: eigene Darstellung nach LUBW 2020

#### 5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Straße Eichendorffweg, die im Rahmen der Baureifmachung erneuert und erweitert wird.

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke erfolgt dabei grundsätzlich über den Anschluss an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz. Dieses wird im Zuge der Straßenerweiterung entsprechend ausgebaut.

#### 6 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

#### 7 KOSTEN

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans sind im Haushalt der Stadt Triberg vorgesehen. Die Erschließungskosten werden auf die Grundstückseigentümer umgelegt. Dies wurde im Vorfeld bereits abgestimmt.

#### 8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Reines Wohngebiet	ca.	2.978,0 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca.	40,0 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	735,0 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>3.753,0 m<sup>2</sup></b>

Stadt Triberg, den 05.02.2021



Dr. Gallus Strobel  
Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**



Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

**Planverfasser**

