

Satzung

der Stadt Triberg im Schwarzwald (Schwarzwald-Baar-Kreis) über den Bebauungsplan in den Gewannen "Hoflehen" und Kapellenberg".

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan "Hoflehen-Nord" am 18. Sep. 1980 unter Zugrundelegung folgender Rechtsgrundlagen als Satzung beschlossen:

1. §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341), i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256);
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO -Baunutzungsverordnung-) vom 26.6.1962 (BGBl. I, S. 492), i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.77 (BGBl. I, S. 1763);
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlzVO-) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I, S. 21);
4. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) in der Neufassung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 351);
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) i.d.F. vom 22. Dezember 1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1 -berichtigt S. 96).

§ 1

Bezeichnung und räumlicher Geltungsbereich

1. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Hoflehen-Nord".
2. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 1, Blatt 1).

§ 2

Bestandteile

1. Die Satzung besteht aus:
 - a. dem "Zeichnerischen Teil" M. 1: 500 vom 27.4.1977 (Anlage 1, Blatt 1)
 - b. den "Bebauungsvorschriften" vom 27.4.1977 (Anlage 2, Bl. 1-5)
2. Der Satzung beigelegt sind:
 - a. die "Begründung" vom 27.4.1977 (Anlage 3, Bl. 1-6)
 - b. der "Gestaltungsplan" M. 1: 500 vom 27.4.1977 (Anlage 4, Blatt 1)
 - c. der "Übersichtsplan" M. 1:5000 vom 27.4.1977 (Anlage 5, Blatt 1)
 - d. der Schnitt (Teil Öschweg) M. 1: 500 vom 27.4.1977 (Anlage 6, Blatt 1)
 - e. die Schnitte M. 1: 200 vom 13.11. 78 (Anlage 7, Bl.1-10)

Genehmigt gemäß §§ 11 BBauG
mit Verfügung vom 7. Nov. 1980

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis
— Untere Baurechtsbehörde —



[Handwritten signature]

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Aufhebung von Bebauungsplänen

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes treten die Bebauungspläne

- a) "Kapellenberg-Hoflehen" (nördl. Teil)
genehmigt am 14.5.1956 gem. § 7 Abs. 3 Bad. Aufbaugesetz vom Regierungspräses. Südbaden, endgültig festgestellt am 10.8.1956 durch das Landratsamt Villingen;
- b) "Hoflehen-Kapellenberg" (südl. Teil)
genehmigt am 26.10.1960 gem. § 7 Abs. 3 Bad. Aufbaugesetz vom Reg.Präs. Südbaden, endgültig festgestellt am 4.12.1961 durch das Landratsamt Villingen. (Für diesen Plan wurde am 20.7.1970 vom Landratsamt eine Änderung gem. § 11 BBauG genehmigt).
- c) "Kapellenberg-Retschenwald"
genehmigt gem. § 11 BBauG am 6.4.1965 vom Landratsamt Villingen mit Änderung vom 8.9.1967,

außer Kraft, soweit sich ihr räumlicher Geltungsbereich mit demjenigen des vorliegenden Bebauungsplanes deckt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

STADT TRIBERG
im Schwarzwald

Stadt Triberg im Schwarzwald,
den 10. Okt. 1980

.....
Bürgermeister



Der vorseits genannte Bebauungsplan wurde durch Verfügung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis vom 07. November 1980 genehmigt. Die Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden am 27. November 1980 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan "Hoflehen-Nord" ist somit seit dem 27. November 1980 rechtsverbindlich.

Triberg im Schwarzwald, den 04. Februar 1981

St



Kopf
Bürgermeister

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan Hoflehen-Nord der Stadt Triberg im Schwarzwald (Schwarz-
wald-Baar-Kreis).

I. Art der baulichen Nutzung

=====

§ 1

Baugebiete und räumlicher Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt:
 - a) "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO
 - b) "Sondergebiet für Kur- und Erholung" nach § 11 BauNVO.
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und der Baugebiete erfolgt im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) des Bebauungsplanes.

§ 2

Reines Wohngebiet

Von den in § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden die "Läden" und "nichtstörenden Handwerksbetriebe" ausgeschlossen, die "kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes" generell zugelassen.

§ 3

Sondergebiet für Kur und Erholung

Im ausgewiesenen Sondergebiet sind alle baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig, die Kur- und Erholungszwecken dienen.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Von den Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO werden Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen.
2. Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

=====

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a) der Zahl der Vollgeschoße (Z) nach § 18 BauNVO,
 - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO,
 - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.

2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) des Bebauungsplanes.
3. Zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschoße ist zulässig, ein nach § 2 Abs. 8 Ziff. 1 LBO auf die Zahl der Vollgeschoße anzurechnendes Dachgeschoß, wenn dessen Erstellung auch nach anderen Vorschriften zulässig ist.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

=====

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird eine "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) des Bebauungsplanes.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

IV. Gestaltungsvorschriften

=====

§ 8

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der neu ausgewiesenen Gebäude ist im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde nach den beigefügten Geländeschnitten festzulegen.
2. a) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände ("festgelegte Geländeoberfläche") -bei Hanglage bergseitig gemessen- bis zum Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk / U.K. Dachhaut maximal betragen:
bei eingeschößigen Gebäuden 4,20 m,
bei mehrgeschoßigen Gebäuden 1,20 m zzgl. 3,0 mal der Zahl der Vollgeschoße
bei Garagen 2,50 m.

- b) Die Geschoßhöhe des (der) Untergeschoße(s) darf 3,00 m nicht überschreiten.
3. a) Die Sockelhöhe darf bergseits maximal 0,50 m betragen (Sockelhöhe = Abstand zwischen Schnittpunkt natürl. Gelände Mitte Gebäude-Außenwand und O.K. Fußboden Erdgeschoß).
b) bei talseitig zulässigem Untergeschoß darf das Gelände nicht tiefer als 0,20 m unter O.K. Untergeschoß-Fußboden anschließen.
4. a) Als Dachform sind Satteldächer und Walmdächer zulässig.
b) Einhüftige Dächer (unterschiedliche Dachneigungen und bzw. oder unterschiedliche Dachflächen) können als Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Firsthöhe und die Traufhöhe benachbarter Häuser um nicht mehr als 1 m über- oder unterschritten wird.
5. a) Die Dachneigung der Hauptbaukörper ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
b) Ausnahmen nach oben und unten um 5° können bei zulässigen einhüftigen Dächern zugelassen werden.
c) Für neue Nebengebäude und Garagen, soweit sie nicht in den Hang eingebaut werden oder mit dem Hauptkörper unter ein gemeinsames Dach zusammengezogen werden, können Flachdächer gestattet werden. Abweichende bestehende Dächer gelten als ausnahmsweise zugelassen.
6. Dachgauben sind nur ab 30° Dachneigung und bis zu einer Gesamtlänge von 60 % der Länge des Baukörpers je Gebäudeseite zulässig. ✓
7. Für die Dachdeckung ^{sind} engoblierte Ziegel oder anderes dunkles, nichtglänzendes Material zu verwenden.
8. Die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
9. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend dem Bauantrag zu behandeln.

§ 9

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen dürfen nicht höher als 0,70 m sein.

2. Rückwärtige Grundstücksteile dürfen bis zu einer Höhe von 1,20 m eingezäunt werden.
3. Die Höhen nach Ziffer 1 dürfen überschritten werden, wenn es sich um Terrassierungsmauern handelt, an deren oberem Ende das fertige Gelände ansteht. Die Höhe von 1,20 m darf jedoch hierbei nicht überschritten werden.

§ 10

Grundstücksgestaltung

Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück dürfen die natürlichen Geländebeziehungen nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.

§ 11

Straßenböschungen

Teilweise liegen die tal- und bergseitigen Böschungen (Abgrabungen und Aufschüttungen), die im Zuge von Straßenbaumaßnahmen entstehen, außerhalb der ausgewiesenen Flächen für den Straßenverkehr. In diesen Fällen ist die Anlage dieser Böschungen von dem Grundstückseigentümer zu dulden.

§ 12

Garagen

1. Die Stellung der Garagen einschließlich ihrer Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen ist im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzt.
2. Eine andere als die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung kann zugelassen werden, wenn nachbarliche oder öffentliche Interessen dem nicht entgegenstehen.
3. Der Einbau der Garagen in das Hauptgebäude kann zugelassen werden, wenn nicht erhebliche Veränderungen für die Zufahrt vorgenommen werden müssen und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Teilweise ist der Einbau der Garagen in das Hauptgebäude festgesetzt.
4. Vor den Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mindestens 4,5 m einzuhalten.

Von dieser Vorschrift können Ausnahmen zugelassen werden, wenn für Private eine unzumutbare Härte entstehen würde (Felsen, starke

Hanglage an der Bergseite der Straßen) und die verkehrlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

5. Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig.
6. Bei denjenigen Grundstücken, für die keine Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt wurden, können Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften errichtet werden.
7. Für Grundstücke, auf denen wegen der schwierigen Geländesituation keine Garagen errichtet werden können, wurden im Bebauungsplan Sammelgaragen vorgesehen.
8. Soweit Garagen in den natürlichen Hangverlauf eingeschnitten werden, sind sie mit Erdreich zu überdecken und zu bepflanzen oder bei einer Nutzung als Terrasse gestalterisch in die (Vor-) Gartenbereiche mit einzubeziehen.

§ 13

Sichtflächen

Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtflächen sind von sichtbehindernden Anlagen und Nutzungen freizuhalten, die höher sind als 0,80 m - gemessen von der Straßenoberkante.

§ 14

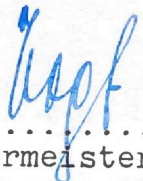
Pflanzgebote und Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a u. b BBauG.


1. Diejenigen Grundstücke, deren Grenzen die Begrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft bilden, sind zur freien Landschaft hin mit bodenständiger Bepflanzung zu versehen.
2. Die Bepflanzung ist durch eine Grünplanung im Bauantrag nachzuweisen.
3. Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen.

4. In den als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Gebiets-
teilen des Bebauungsplans ist die dort vorhandene Be-
pflanzung zu erhalten (Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1
Nr. 25 b BBauG).

STADT TRIBERG
im Schwarzwald

Stadt Triberg im Schwarzwald, 10. Okt. 1980


.....
Bürgermeister




Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Triberg:

Büro für Städtebau + Planung
Karlheinz Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.
78 Freiburg i. Brsg., Goethestr. 17, Tel. 74171

, den 27. 4. 1977

Fassung vom 15. 2. 1979


.....
Planer

Begründung

zum Bebauungsplan "Hoflehen Nord" der Stadt Triberg im Schwarzwald (Schwarzwald-Baar-Kreis).

1. Planungsabsichten

1.1. Anlaß der Planaufstellung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um ein weitestgehend bebautes Gebiet, das auch durch Bebauungspläne erfaßt ist.

Eine Reihe von nicht planerisch erfaßten Baulücken, für die nun Bauabsichten bestehen, machten eine mindestens teilweise Überplanung notwendig. Da die alten Bebauungspläne in ihrer Darstellung nicht den heutigen Erfordernissen (Planzeichenverordnung) entsprechen und der inzwischen entstandene Baubestand mit erfaßt werden sollte, entschloß sich die Stadt Triberg zu einer Zusammenfassung der Teilplanungen über die Bereiche "Hoflehen" und "Kapellenberg" und zu einer Neuabgrenzung in zwei Planbereiche, nämlich den Bebauungsplan "Hoflehen Nord" (im Unterschied zu "Hoflehen-Süd") und den Bebauungsplan "Kapellenberg".

1.2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südöstlich der Stadtmitte. Es erstreckt sich über einen Südwesthang, der z.T. eine erhebliche Neigung aufweist.

Die südwestliche Begrenzung bildet die "Rohrbacher Straße" (Kreisstraße 5727). Im Nordosten schließt das Baugebiet an die Waldgrenze an. Nach Norden geht das Plangebiet in die angrenzende Planung "Kapellenberg" über.

1.3. Flächennutzungsplan

Die Stadt Triberg besitzt einen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1959, in dem das vorliegende Plangebiet enthalten ist. Die Neubearbeitung im Rahmen der Aufstellung des FNP für die Raumschaft Triberg (mit Schonach und Schönwald) ist im Gange. Da einerseits abzusehen ist, daß der überarbeitete Flächennutzungsplan für den Planbereich keine abweichenden Aussagen erbringen wird und andererseits die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sowohl im öffentlichen als auch im privaten Interesse vordringlich ist, soll die Fertigstellung des FNP nicht abgewartet werden. Die Stadt macht hierfür "zwingende Gründe" im Sinne von § 4a Abs. 3 BBauG geltend:

- a) Die alten Bebauungspläne Kapellenberg-Hoflehen (nörd. Teil) Hoflehen-Kapellenberg (südl. Teil) und Kapellenberg-Retschenwald entsprechen weder in ihrer planungstechnischen Ausarbeitung noch in ihrer städtebaulichen Qualität den Anforderungen, die heute an einen Bebauungsplan gestellt werden müssen.

Durch längeres Zuwarten könnten nicht wiedergutzumachende bauliche Fehlentwicklungen eintreten.

- b) Die Aufstellung ist auch vordringlich, weil von der alten Planung abweichende Erschließungsmaßnahmen anstehen (Öschweg und Sägedobel), deren Ausführungen und Abrechnung eine verbindliche Planung zugrundegelegt werden muß.

2. Planung

2.1. Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes "Kapellenberg-Retschenwald".

Die vorliegende Planung erstreckt sich mit einem Teilbereich über den Bebauungsplan "Kapellenberg-Retschenwald, genehmigt vom Landratsamt Villingen am 6.4.1965, Änderung genehmigt am 8.9.1967 sowie dem Bebauungsplan "Kapellenberg-Hoflehen" (nördl. Teil), genehmigt am 4.12.1961, sowie Änderung genehmigt am 20.7.1970, im Bereich des Bebauungsplanes "Hoflehen-Kapellenberg" (südl. Teil) mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Hoflehen-Nord" aufgehoben werden (§ 4 der Satzung), soweit sich ihr räumlicher Geltungsbereich mit demjenigen des Bebauungsplanes "Hoflehen-Nord" deckt.

2.2. Nähere Beschreibung des Plangebietes

Das Gelände ist durch seine z.T. erhebliche Hangneigung nur mit erhöhten Aufwendungen zu bebauen. Dies trifft auch für die zusätzlich ausgewiesenen Baugrundstücke zu. Die Planung versucht dem durch geeignete Maßnahmen (Stellung des Gebäudes im Gelände, Einbau von Garagen in das Haus) Rechnung zu tragen. Die günstigste Zuordnung des Gebietes zur Stadtmitte und seine Lage in günstiger Orientierung und Aussichtssituation machen es zu einem wertvollen Baugelände. Der Regionalplan sieht Triberg als Siedlungsbereich vor, um der Stadt auch die Möglichkeit zu einem ausreichenden Bevölkerungswachstum zu geben, das die Voraussetzung zur Erfüllung seiner zentralen Funktion für die Raumschaft ist. Die beengte Tallage der Stadt zwingt aber zur ökonomischen Nutzung der Siedlungsmöglichkeiten - besonders in unmittelbarer Stadtnähe.

Das Baugebiet soll sowohl dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung, als auch, entsprechend den regionalplanerischen Zielsetzungen, zur Aufnahme eines gewissen Zuzuges dienen.

2.3. Bauliche Nutzung

2.3.1. Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Baugebietes wurde als "Reines Wohn-

gebiet" nach § 3 BauNVO ausgewiesen. Damit soll dem vorhandenen Charakter des Baugebietes als "gehobenes Wohngebiet" Rechnung

getragen werden. Störungen aus der Umgebung des Baugebietes oder in seinem Inneren, die diese Festsetzung nicht zuließen, sind nicht zu sehen.

Von den Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO wurden die Läden und nichtstörenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen, die kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes jedoch generell zugelassen. Hiermit soll dem vorhandenen Gebietscharakter entsprochen werden.

Das im Baugebiet vorhandene "Kölner Heim" wurde als Sondergebiet für Kur und Erholung nach § 11 BauNVO festgesetzt, weil es von der übrigen Nutzung abweicht.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschoße: Die im Baugebiet vorhandene Bebauung ist im wesentlichen ein- bis zweigeschoßig, z.T. auch 3-geschoßig. Durch die Hangneigung bedingt, tritt sie berg- bzw. talseitig verschieden hoch in Erscheinung. Inwieweit "anzurechnende Untergeschoße" nach § 2 Abs. 8 Ziff. 2 und 3 LBO vorliegen, konnte nicht mit einem vertretbaren Aufwand für jedes Haus untersucht werden. Daher wurde eine auf alle Fälle ausreichende Zahl der zulässigen Vollgeschoße als Obergrenze festgesetzt, jedoch durch eine zusätzlich einschränkende Gestaltungsvorschrift festgesetzt, wievieligeschoßig die Baukörper talseits, gegebenenfalls auch bergseits in Erscheinung treten dürfen (siehe Zeichnerischer Teil). Für die Fälle, wo ein zulässiger Dachgeschoßausbau zu einem nach § 2 Abs. 8 Ziff. 1 anzurechnenden Dachgeschoß führt, wurde eine Ausnahmemöglichkeit in den Bebauungsvorschriften vorgesehen.

Grund- und Geschoßflächenzahl: Die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschoße und mit der Gestaltungsvorschrift über die Geschoße bestimmen die tatsächliche Nutzung in diesem Gebiet. Sie liegt in der Regel wesentlich unter den Höchstzahlen des § 17 BauNVO. In den Nutzungsschablonen des Zeichnerischen Teils wurde daher lediglich auf § 17 BauNVO verwiesen, um nicht durch Eintragung zu hoher, tatsächlich nicht erreichbarer Werte falsche Vorstellungen zu erwecken.

2.3.3 Bauweisen

Als Bauweise wurde die "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Damit wird der Charakter der durch die bestehende Bebauung vorgegebene Bauweise erfaßt.

2.3.4 Öffentliche Grünfläche

Das Baugebiet enthält an verschiedenen Stellen öffentliches Grün. Dies dient der Durchlüftung und optischen Auflockerung des Gebietes. Zur Anlage von Spielplätzen und dergleichen ist es jedoch nicht geeignet, weil das Gelände in der Regel sehr steil ist. Als Erholungsmöglichkeit und Auslauf und als Spielmöglichkeit für Kinder bietet sich jedoch der angrenzende Wald an.

2.3.5 Fläche für die Forstwirtschaft

Bergseits der verlängerten "Sonnenhalde" besitzt die Stadt Triberg ein Waldstück, dessen spätere Freigabe als Bauland die Forstdirektion in Aussicht stellt. Vorläufig soll es jedoch in seinem Bestand erhalten bleiben. Die Ausweisung erfolgte daher als "Fläche für die Forstwirtschaft".

2.4. Städtebauliche Gestaltung

Die städtebauliche Ordnung des Gebietes ist durch den vorhandenen Bestand gegeben. Dort wo zusätzliche Ausweisungen erfolgten, wurden sie in den Bestand eingepaßt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so abgestimmt, daß der Charakter der Bebauung erhalten bleibt. Dem soll insbesondere die Gestaltungsvorschrift über berg- bzw. talseitige Geschoßigkeit dienen. Erfahrungsgemäß wird nämlich gerade durch Aufstockungen vorhandener Gebäude oft die Harmonie von Baugebieten stark gestört.

2.5. Verkehr

2.5.1 Kußere Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist über die Rohrbacher Straße an die Stadt und an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Diese Straße ist in einem Teilbereich relativ steil. Durch den geplanten Neubau der Kreisstraße im Südwesten wird sie jedoch stark entlastet werden. Sie hat dann nur noch innerörtlichen Charakter.

2.5.2 Innere Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist durch 4 Seitenstraßen der Rohrbacher Straße erschlossen. Nur die westlichste davon ("Im Sägetobel") führt weiter zum Baugebiet Kapellenberg. Die anderen enden als Stichstraßen. Ebenso der neu auszubauende "Oeschweg" (Seitenstraße von "Im Sägetobel").

Die oberste Häuserzeile ist durch den "Ringmauerweg" erschlossen. Diese Straße ist noch nicht ausgebaut. Sie wurde aus dem Verfahrensgebiet ausgeklammert und soll in ein anschließendes Verfahren einbezogen werden.

2.5.3 Ruhender Verkehr
.....

Die Grundstücke liegen z.T. so ungünstig zur Erschließungsstraße, daß die Häuser keine Garagen auf dem Grundstück selbst erhalten können. Aus diesem Grund wurden am Anfang und am Ende der Sonnenhalde und in der Mitte der Mozartstraße Sammelgaragen eingeplant. Die bestehenden Garagen wurden im Plan mit den entsprechenden Festsetzungen aufgenommen. Wo Garagen noch fehlten, und bei Neuausweisungen wurden Garagenstandorte (einschließlich Zufahrten) vorgesehen. Eine Ausnahmegvorschrift in den Bebauungsvorschriften sieht die Möglichkeit einer davon abweichenden Stellung vor, falls öffentliche oder private (nachbarliche) Interessen dem nicht entgegenstehen.

2.6. Ver- und Entsorgung

2.6.1 Wasserversorgung
.....

Das Gebiet ist durch Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Triberg versorgt.

2.6.2 Abwasser
.....

Das Gebiet ist zur Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Leitungen im Baugebiet werden z. Zt. umgebaut. Die Klärung der Abwässer soll durch die Kläranlage des Abwasserverbandes Triberg - Schonach bei Gremmelsbach erfolgen.

2.6.3 Elektroversorgung
.....

Die Elektroversorgung liegt in Händen der Elektrizitätsgesellschaft Triberg.

3. Folgeeinrichtungen

Die Auswirkung der Planung auf Folgeeinrichtungen ist zu vernachlässigen, weil das Gebiet fast vollständig bebaut ist.

4. Städtebauliche Daten

4.1. Flächengliederung (durch planimatrieren überschlägig ermittelt)

Größe des Plangebietes	...12,05.....	ha (100 %)
davon öffentliche Grünfläche1,72.....	ha (14,3 %)
Straßenflächen (mit Gehwegen)1,12.....	ha (9,3 %)
private Bauflächen8,52.....	ha (71,0 %)
Fläche für die Forstwirtschaft0,65.....	ha (5,4 %)

4.2 Neu ausgewiesene Bebauung

13 Ein- bis Zweifamilienhäuser à 1,5 Wohneinheiten =	19,5 WoE
+ 2 Terrassenhäuser:	<u>17,0 WoE</u>
	36,5 WoE

36,5 WoE à 2,8 Einwohner pro WoE entspricht 102 zusätzl. Einwohnern.

5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Straßenbau (mit Gehwegen)	DM 800.000.-
Kanalisation	DM 1.200.000.-
Wasserversorgung	DM 500.000.-
Straßenbeleuchtung	<u>DM 200.000.-</u>
zusammen:	DM 2.700.000.-

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel ist haushaltsrechtlich gesichert.

6. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufrechtes bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

STADT TRIBERG
im Schwarzwald

Triberg im Schwarzwald (Schwarzwald-Baar-Kreis)

10. Okt. 1980

.....
Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Triberg:

Büro für Städtebau + Planung
Karlheinz Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.
78 Freiburg i. Brsg., Goethestr. 17, Tel. 74171

,den 27. 4. 1977

Fassung vom 15. 2. 1979

.....
Planer