

## Satzung

### über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hoflehen Nord"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.86 (BGBl. I. S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.83 (GBl. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.83 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.87 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Stadt Triberg im Schwarzwald am 29.04.91 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hoflehen Nord" als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 18.09.80, genehmigt vom Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis am 07.11.80.

#### § 2

##### Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan nach § 1 wird nach Maßgabe der Begründung vom 29.04.91 ergänzt.

Anl. 3 1. Im zeichnerischen Teil durch ein Deckblatt, Lageplan  
Maßstab 1 : 500

Anl. 4 2. Übersichtsplan; Maßstab 1 : 5000

3. Nachstehende Bebauungsvorschriften erhalten folgende neue Fassung:

- § 1 Abs. 1 b) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BNVO  
Abs. 2 Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt im zeichnerischen Teil (Anlage 3) des Bebauungsplanes

§ 3 entfällt

### § 3

#### Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Mit den unter § 2 nicht geänderten Bestandteilen besteht der Bebauungsplan nunmehr aus:

##### A) Bestandteile

Zeichnerischer Teil	Maßstab 1 : 500	vom 15.02.79
Funktionsplan	Maßstab 1 : 500	vom 15.02.79
Übersichtsplan	Maßstab 1 : 5000	vom 13.11.78
Querschnitte (1-10)		vom 13.11.78

##### B) beigefügt

Anl. 1	Begründung	vom 15.02.79
Anl. 2	Begründung zur 1. Änderung	vom 29.04.91
Anl. 3	Lageplan (Deckblatt) Maßstab 1 : 500	vom 29.04.91
Anl. 4	Übersichtsplan	vom 29.04.91

### § 4

#### Ordnungswidrigkeiten

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

### § 5

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigverfahrens nach § 12 BauGB in Kraft.

Stadt Triberg im Schwarzwald, 29.04.1991 / 20.04.93



Klaus Martin  
Bürgermeister

## Begründung

### zum Bebauungsplan "Hoflehen Nord"

#### - 1. Änderung - der Stadt Triberg im Schwarzwald (Schwarzwald-Baar-Kreis)

##### 1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan "Hoflehen Nord" vom 18.09.80 wurde am 07.11.80 durch das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis genehmigt. Der Bebauungsplan wurde am 27.11.80 rechtskräftig.

Der Gemeinderat der Stadt Triberg hat die 1. Änderung am 08.10.90 beschlossen:

Die Fläche im bestehenden Bebauungsplan ist mit Ausnahme des Grundstücks Flst.Nr.: 701 als WR (reines Wohngebiet) ausgewiesen.

Die Fläche für Grundstück Flst.Nr.: 701 ist als SO (Sondergebiet für Kur und Erholung) festgelegt. Auf diesem Grundstück befinden sich im nördlichen Bereich drei einzelstehende Gebäude, im südlichen Bereich zwei miteinander verbundene Gebäude.

In den im Lageplan mit den Nrn.: 19, 21, 23 und 24 gekennzeichneten Gebäuden befinden sich Ferienwohnungen, im Gebäude mit Nr. 22 befinden sich die Verwaltung, Wirtschafts- und Aufenthaltsräume. Das Änderungsverfahren wurde entsprechend § 2 des BauGB durchgeführt.

Weder von Bürgern noch von den Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen und Bedenken vorgetragen.

##### 2. Anlaß der Planänderung:

Ein Bedarf an Ferienwohnungen dieser Größenordnung bestand nicht mehr. Die Betreiberin hat deshalb das Grundstück verkauft.

Es ist vorgesehen, das Grundstück in fünf Parzellen zu teilen. In den Gebäuden Nrn.: 19, 21, 23 und 24 soll Wohnraum geschaffen werden. Im Gebäude Nr. 22 ist ein Tagescafé vorgesehen. Die Umnutzung von SO (Sondergebiet Kur und Erholung) in WA (allgemeines Wohngebiet) ist daher vorgesehen.

### 3. Lage des Änderungsgebietes:

Das Grundstück befindet sich im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes in einer Höhe von etwa 820 m über NN zwischen der Straße Sonnenhalde und einem Erschließungsweg in Verlängerung der Straße Ringmauerweg. Westlich vom Grundstück sind Flächen für die Fortwirtschaft und östlich ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

### 4. Nutzung:

Das Grundstück wird als WA (allgemeines Wohgebiet) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Es gelten hier die Bestimmungen nach Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes "Hoflehen Nord" unter Berücksichtigung der im zeichnerischen Teil gemachten Eintragungen sowie in der Satzung unter § 2 gemachten Ergänzungen.

### 5. Verkehr:

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt zur Zeit über die Straße Sonnenhalde.

Nach der Grundstücksteilung erfolgt die Erschließung der Grundstücke Nrn.: 22 und 24 von der Straße Sonnenhalde.

Die künftige Erschließung der Grundstücke Nrn.: 19, 21 und 23 erfolgt über die Verlängerung der Straße Ringmauerweg. Der Erschließungsweg wird in einer Breite von 4 m ohne Gehweg angelegt. Steigungs- oder Gefällverhältnisse bestehen zum Ringmauerweg nicht.

### 6. Erschließung und Kosten:

Der Ausbau des Erschließungsweges ist nicht Gegenstand dieser Änderung.

Zu den Ausbaurkosten werden der bzw. die Grundstückseigentümer entsprechend den Bestimmungen des BauGB herangezogen. Die Finanzierung wird durch rechtzeitige Ermittlung der erforderlichen Mittel im Gemeindehaushalt gesichert.

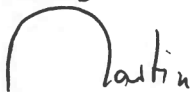
Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 120.000 DM.

Das Grundstück hat bereits sämtliche Anschlüsse an Wasser, Strom und Abwasser.

### 7. Folgeeinrichtungen:

Das Grundstück ist erschlossen und bebaut, so daß diese nicht zu erwarten sind.

Triberg im Schwarzwald, 29.04.1991 / 20.09.84



Klaus Martin  
Bürgermeister

## 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-

#### 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 Verkehrsgebiet 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 Grünfläche	...1,72.....	ha	(14,3 %)
Straßenflächen (mit Gehwegen)	...1,12.....	ha	(9,3 %)
private Bauflächen	...8,52.....	ha	(71,0 %)
Fläche für die Forstwirtschaft	...0,65.....	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.

Triberg im Schwarzwald (Schwarzwald-Baar-Kreis)

.....  
 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