

Stand: 30.04.2021

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3
Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB



Stadt Triberg
Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Dieterlehof“

Textteil

Die gelb Markierten stellen wurde nach den Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 03.05.-11.06.2019 ergänzt.

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet

A1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A1.1.2 Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen in den Baugebietsflächen WA1 und WA2 wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).

A2.2.2 Der untere Bezugspunkt in WA1 wird festgesetzt als Höhe der Straßenoberkante, gemessen in der Gebäudemitte.

A2.2.3 In WA 2 wird die Gebäudehöhe ab der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe gemessen. Diese liegt bei einer Höhe von 2,9 m, gemessen ab der durch Planeintrag festgesetzten Straßenfläche. Gemessen wird die Gebäudehöhe in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

A2.2.4 Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Punkt der Dachhaut

A2.2.5 Grenzt das Grundstück an zwei Straßenflächen ist die Straßenfläche, auf die Bezug genommen werden soll, durch Planeintrag festgesetzt.

A2.3 Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse sind der Planzeichnung zu entnehmen.

A3 Bauweise

A3.1 Festgesetzt wird im allgemeinen Wohngebiet eine abweichende Bauweise (a).

A3.2 Zulässig sind Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von höchstens 15 m.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

A4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt und gelten nur oberhalb der Geländeoberfläche.

A4.2 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A5 Anzahl der Wohneinheiten

A5.1 Zulässig sind bis zu zwei Wohneinheiten (2 WE) je Wohngebäude.

A6 Verkehrsflächen

A6.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.

A7 Führung von Versorgungsleitungen

A7.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um Auswaschungen zu vermeiden.

A8.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten, **sowie der Hofflächen und Gartenwege** nur als **wasserdurchlässiger Aufbau** zulässig.

Hinweis:

Als wasserdurchlässig gelten Befestigungen, die gemäß ‚Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen‘ von 1998 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) und des Arbeitsblattes ‚DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser‘ vom April 2005 (Deutscher Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) eine Versickerung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar aufweisen.

A8.3 **Baumanpflanzungen auf den privaten Grundstücken:**

A8.3.1 **Ja 400 m² Grundstücksfläche ist ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß der in den Hinweisen aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen und bei Abgang wieder gleichwertig nachzupflanzen.**
Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und aufgrund der exponierten Lage wird die Pflanzung von Koniferen und nicht gebietsheimischen Baum- und Staucharten ausgeschlossen.

A9 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

A9.1 ***Brutvögel allgemein:***
Zur Vermeidung signifikant erhöhter Tötungsrisiken ist die Baufeldfreimachung, Fällung und Rodung der Flächen nur außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel zulässig (Oktober bis Ende Februar).
Des Weiteren ist zur Vermeidung oder Minimierung von Vogelschlag auf größere Glasflächen bei der Gestaltung der Gebäude zu verzichten.

Goldammer und Neuntöter:

Als Ausgleich der Eingriffe in den Lebensraum der Goldammer und des Neuntötters ist ein verbuschtes, ehemaliges Weidfeld in Südhanglage mit einem Flächenumfang von 2,0 ha auf der Gemarkung Nussbach freizuhalten. Dieses ist dann durch an die Habitatansprüche der betroffenen Art angepasste extensive Beweidung, ohne Düngung, dauerhaft freizuhalten.
Durch die Einrichtung eines Monitorings ist die Maßnahme auf ihre Wirksamkeit stetig zu überprüfen.

Fledermäuse

Zum Schutz der Fledermäuse ist eine Bauzeitenregelung ähnlich wie bei den Brutvögeln einzuhalten. Hierdurch wird der Individuenverlust minimiert. Ebenfalls sind als Ausgleich für den Eingriff in die Lebensräume der Fledermäuse fünf größere Fledermauskästen in Wald- und Baumbeständen der Umgebung anzubringen.

A9 Entwässerung

A9.1 Wild abfließendes Niederschlagwasser und oder Grundwasser, welches dem Plangebiet ggf. störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnah zu bewirtschaften und zurückzuhalten.

A9.2 Das Oberflächenwasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten, oder gedrosselt dem Tiefentalbach zuzuführen.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Bei zweiseitig geneigten Dachformen ist eine Dachneigung von 10° bis 45° zulässig.

B1.1.2 Für Flachdächer und Pultdächer ist eine Dachneigung von 0° bis 15° zulässig. Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 15 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen sowie untergeordnete Bauteile bis 10 m² Dachfläche. Für die Begrünung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen: Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün, Heidenelken, Schafschwingel, Flügel-Ginster und Thymian.

B1.1.3 Für die Dachdeckung sollen Material in gedeckten Farbtönen verwendet werden. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.

B1.1.4 Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

B1.2 Außenwände

Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig.

B2 Gestaltung der unbebauten Flächen

B2.1 Freiflächen

B2.1.1 Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

B2.1.2 Die Abdeckung offener Bodenflächen durch Schotter- oder Steinschüttungen ist innerhalb der Baufenster auf von Bauten überstandenen Flächen zulässig, sofern technisch erforderlich.
Auf weiteren maximal 5% der Grundstücksfläche sind Steinschüttungen zulässig, sofern die Anlage aus ortstypischem, natürlichem und unsortiertem Gesteinsmaterial erfolgt und eine Begrünung ausschließlich mit standorttypischen und gebietsheimischen Pflanzen erfolgt oder zugelassen wird.

B3 Anzahl der Stellplätze

B3.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit ab 50 m² festgesetzt. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinanderliegend angeordnet werden.

B4 Beleuchtung der Straßen- und Grundstücksflächen

Außenbeleuchtungen sind insektenfreundlich zu gestalten (LED- oder Natriumdampfhochdrucklampen mit langwelligem, gelblichem Lichtspektrum). Die Abstrahlung der Beleuchtung in den Landschaftsraum ist durch eine geeignete Ausrichtung und gegebenenfalls Abschirmung des Lichts zu vermeiden.

B5 Außenantennen

B5.1 Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne zulässig. Satellitenantennen sind in der gleichen Farbe wie die dahinterliegende Fläche zu halten.

B6 Stützmauern

B6.1 Stützmauern sind als Trockenmauern oder Gabionen zu errichten. Sofern aus statischen Gründen Betonstützmauern erforderlich sind, sind diese mit Naturstein zu verkleiden. Dabei ist ein gebietsheimisches Gestein zu verwenden. Die Verwendung von Kalkstein ist untersagt.

B7 Werbeanlagen

B7.1 Die Satzung für Werbeanlagen der Stadt Triberg ist anzuwenden.

Teil C Hinweise

C1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

C2 Bodenschutz/Altlasten

- C2.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.
- C2.2 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis (**Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz**) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
- C2.3 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- C2.4 Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.

C3 Grundwasserschutz

- C3.1 Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.
- C3.2 Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis als untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

C4 Baugrunduntersuchung

- C4.1 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten,

zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C5 Nutzung der Solarenergie

C5.1 Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C6 Kampfmittel

C6.1 Für das Plangebiet ist vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen eine multi-temporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zu beantragen. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt ca. 18 Wochen ab Auftragseingang.

C7 Pflanzliste für Anpflanzfestsetzungen innerhalb des Plangebietes

C7.1

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Bäume	
Obst-Hochstämme	
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitterpappel, Espe	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Sträucher	
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

C8 Artenschutz

C8.1 **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen die Goldammer sind auf

Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches umzusetzen. Diese Flächen werden dem Bebauungsplan zugeordnet. Hierbei handelt es sich um eine weitere Teilfläche des Flurstücks Nr. 106 (Fläche Nr. 1), Gemarkung Nußbach sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 277/2 (Fläche Nr. 2), Gemarkung Nußbach.

Fläche Nr. 1 im Bereich des Tiefentaldöbeles“

Die Fläche weist momentan eine Größe von rund 0,50 ha auf.

Folgende Maßnahmen sind zur Aufwertung der Flächen die Goldammer vorgesehen:

- Rodung der Besenginster-Sukzession
- Erhaltung der freistehenden größeren Bäume; ggf. Entnahme von Einzelbäumen in Rücksprache mit den zuständigen Behörden.
- dauerhafte Offenhaltung / Pflege durch extensive Ziegenbeweidung
- bei Bedarf ergänzende Nachmahd.

Diese Erstpflege-Maßnahmen sind vor einer Umsetzung der geplanten Bebauung, möglichst im Winterhalbjahr 2021/2022 durchzuführen. Der Erfolg der Maßnahmen ist über ein Monitoring zu belegen.

Fläche Nr. 2 im Bereich „Am Berg“

Die Fläche weist eine Größe von rund 0,64 ha auf.

Folgende Maßnahmen sind zur Aufwertung der Flächen für die Goldammer vorgesehen:

- Rodung der Besenginster-Sukzession
- Erhaltung der freistehenden größeren Bäume und gegebenenfalls Entnahme von Einzelbäumen in Rücksprache mit den zuständigen Behörden.
- Dauerhafte Offenhaltung/Pflege, möglichst ebenfalls durch extensive Ziegenbeweidung
- Bei Bedarf ergänzende Nachmahd.

Die Erstpflege-Maßnahmen sind vor einer Umsetzung der geplanten Bebauung, möglichst im Winterhalbjahr 2021/2022 durchzuführen. Der Erfolg der Maßnahmen ist über ein Monitoring zu belegen.

Triberg,

Lauf, 30.04.2021; Jä/Ro

Textteil



Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

.....
Gallus Strobel
Bürgermeister

Planverfasser