

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 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.7.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO bis 25 m³ 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 bleigedackte 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 m² 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.

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.

3 HINWEISE

3.1 Artenschutz

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

Stadt Triberg, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

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

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 __.__._____.

Stadt Triberg, den

Dr. Gallus Strobel
Bürgermeister