

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 „Tiefental“

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 (WA)

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)

A2.1.1 Die Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

A2.2.1 Die Geschossflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) und der Wandhöhe (WH) bestimmt (siehe Planeintrag).

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

A2.2.3 Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A2.2.4 Die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut

A2.3 Vollgeschosse

A2.3.1 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.

A3.3 Zulässig sind Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge von höchstens 8 m pro Doppelhaushälfte

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 zwei Wohneinheiten (2 WE) je Einzelwohnhaus.

A5.2 Zulässig ist eine Wohneinheit (1 WE) je Doppelhaushälfte.

A6 Verkehrsflächen

A6.1 Die Aufteilung der öffentlichen 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 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 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) eine Versickerung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar aufweisen.

A8.3 Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken

- A8.3.1 Je Baugrundstück innerhalb des Baugebietes ist pro 400 m² angefangene Grundstücksfläche ein Baum aus der für das Baugebiet festgesetzten **Pflanzliste 1 (siehe Hinweise C7.1)** zu pflanzen. Bei Abgang ist der Baum durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

A8.3 Straßenbeleuchtung und Beleuchtung der privaten Grundstücke

Zur Straßenbeleuchtung sind UV-Anteil arme Beleuchtungskörper zu verwenden (z. B. LED-Leuchten).

A8.4 Gewässerrandstreifen

- A8.4.1 Zum Schutz der Gewässer ist ein Gewässerrandstreifen zwischen der Bebauung und der Oberkannte der Gewässerböschung einzuhalten. Im Bereich des Tiefentalbaches sind dies in diesem Falle zehn Meter, da sich das Gebiet im Außenbereich befindet. Diese Gewässerrandstreifen befinden sich auf den dortigen Privatgrundstücken.

In einem Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 Abs. 4 WHG und § 29 Abs. 2 und 3 WG verboten:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland.
- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Es sind die Arten der **Pflanzliste 2** zu wählen.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen [...]
- Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von fünf Metern.
- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Auffüllungen
(Hinweis: Als bauliche Anlagen zählen auch Einfriedungen wie beispielsweise Zäune oder Mauern.)

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,

A9.2 Das Niederschlagswasser ist durch entsprechende Maßnahmen zurückzuhalten und dem Regenwasserkanal zuzuführen und oder in den Tiefentalbach einzuleiten.

A10 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Brutvögel allgemein:
A10.1 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 / Neuntöter:
Als Ausgleich der Eingriffe in den Lebensraum und des Neuntöters der Goldammer 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.

A10.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

A10.2.1 Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Neuntöter und 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.

A10.2.2 Fläche Nr. 1 im Bereich des Tiefentaldöbeleles“

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

Folgende Maßnahmen sind zur Aufwertung der Flächen für den Neuntöter und 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.

A10.2.2 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 den Neuntöter und 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.

Die Maßnahmen und Flächen werden in Begründung Ziffer 6.11 näher beschrieben.

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.

Für Flachdächer und Pultdächer ist eine Dachneigung von 0° bis 15° zulässig.

B1.1.2 Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 10 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.

B1.1.3 Für die Dachdeckung sollen Materialien 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

B1.2.1 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 Stützmauern

- B4.1** Zur Vermeidung und Minimierung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Natur sind Stützmauern auf dem Gebiet als Trockenmauern oder Gabionen zu errichten. Sofern aus statischen Gründen Betonstützmauern erforderlich sind, sind diese mit Naturstein zu verkleiden. Es ist gebietsheimisches Gestein zu verwenden. Die Verwendung von Kalkstein ist untersagt.

B5 Außenantennen

- B4.1** Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne zulässig. Satellitenantennen sind in der gleichen Farbe wie die dahinterliegende Fläche zu halten.

B6 Werbeanlagen

- B5.1** Die Satzung für Werbeanlagen der Stadt Triberg ist anzuwenden.

Teil C Hinweise

C1 Denkmalschutz

- C1.1 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 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

C3 Baugrunduntersuchung

- C3.1 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.

C4 Nutzung der Solarenergie

- C4.1 Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C5 Grundwasserschutz

- C5.1 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.
- C5.2 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.

C6 Kampfmittel

- C6.1 Für das Plangebiet ist vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen eine multitemporale 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. 30 Wochen ab Auftragsingang.

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>

Pflanzliste 1

Textteil

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Bäume	
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitterpappel, Espe	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Sträucher	
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzliste 2

Triberg,

.....
Gallus Strobel
Bürgermeister

Lauf, 30.04.2021 Jä,Ro

ZiNK
I N G E N I E U R E

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

Planverfasser