

S T A D T T R I B E R G

Änderung des Bebauungsplanes "Hoflehen-Nord"
im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB

Auftraggeber: Stadt 78098 Triberg

Verfasser: Weissenrieder GmbH - Ingenieurbüro für das Bauwesen
 Otto-Hahn-Straße 12 c, 77652 Offenburg

Bearbeiter: Kerstin Stern

Projektnummer: 6075

I N H A L T

1. **Verfahrensvermerke**

2. **Begründung**

3. **Bebauungsplan - Zeichnerischer Teil M 1 : 500**

4. **Textliche Festsetzungen**

I. Rechtsgrundlagen

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

II. 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

II. 2 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

II. 3 Garagen und Stellplätze

II. 4 Verkehrsflächen - Verkehrsstraßen

II. 5 Versorgungsflächen

II. 6 Führung von Versorgungsleitungen

II. 7 Pflanzgebot über Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

III. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

III. 1 Dachgestaltung und Form

III. 2 Gebäudehöhen

III. 3 Gestaltung der Bauten

III. 4 Abstandsflächen und Gebäudeabstände

III. 5 Antennenanlagen

III. 6 Abgrabungen - Stützwände

III. 7 Garagen und Stellplätze/Ein- und Ausfahrten

III. 8 Einfriedigungen

Hinweise

III. 9 Ordnungswidrigkeiten

5. **Geländeschnitte 1 + 2**

S A T Z U N G

**über die Änderung des Bebauungsplanes "Hoflehen-Nord"
im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB**

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577, 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.11.1993 (GBl. S. 657) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Triberg in öffentlicher Sitzung am 23.09.96 die Änderung des Bebauungsplanes "Hoflehen-Nord" im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 27.11.1980 maßgebend. Er wird im Bereich folgender Grundstück geändert: Lgb.-Nr. 390 und 391 (Teil)

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

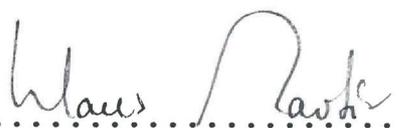
Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom **23. SEP. 1996**

§ 3

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Triberg, den **09. OKT. 1996**


.....

Der Bürgermeister

Martin, Bürgermeister

Stadt Triberg
Schwarzwald-Baar-Kreis

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Hoflehen-Nord"

1. Aufstellungsbeschluss nach § 13 BauGB durch den Gemeinderat vom 29.04.96
2. Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellung am 02.08.96
3. Anhörung der betroffenen Eigentümer und der Träger öffentlicher Belange durch die öffentliche Auslegung vom 12.08. bis 12.09.96
4. Beschluss als Satzung nach § 10 BauGB am 23.09.96
5. Inkrafttreten mit der öffentlichen Bekanntmachung vom **0 8. OKT. 1996**

Triberg, den **0 9. OKT. 1996**

..........

Der Bürgermeister

Martin, Bürgermeister

Die Amtliche Bekanntmachung erfolgte am 08.10.1996.
Der Bebauungsplan erhielt damit Rechtskraft am 08.10.1996.

Triberg im Schwarzwald, 09.10.1996


Uwe Bünning



B E G R Ü N D U N G

zur Bebauungsplanänderung "Hoflehen-Nord"

Die Stadt Triberg möchte den Bebauungsplan "Hoflehen-Nord" in der Fassung vom 27.11.1980 ändern. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Folgende Grundstücke sind betroffen: Lgb.-Nr. 390 und 391 (Teil).

Der als reines Wohngebiet ausgewiesene Bereich wird in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

Der bestehende Bebauungsplan weist in dem oben erwähnten Bereich lediglich ein kleines Baufenster aus. In heutiger Zeit ist es jedoch sinnvoll, Baulücken in vernünftiger Dichte zu bebauen. Eine Analyse hat gezeigt, daß sich das Baugrundstück als attraktiver Standort zum Wohnen und/oder Servicewohnen mit integrierten Nahversorgungseinrichtungen anbietet.

Das Baugelände liegt nur ca. 5 Gehminuten vom Kern der Stadt Triberg entfernt. Es wird vom Prisenbach, der Rohrbacher Straße und vom Prisenweg bzw. der Stadtstraße "Am Sägedobel" dreiseitig umgrenzt.

Das Gelände ist topographisch sehr bewegt. Der Nordhang weist ein Gefälle von bis zu ca. 35 % auf. Aufgrund dieser Neigung wurde die maximale Zahl der Vollgeschosse von zwei auf fünf erhöht. Die Bebauung tritt aber berg- bzw. talseitig verschieden hoch in Erscheinung. Das winkelförmig angelegte Baufenster ermöglicht eine gute Ausrichtung nach Süden mit der Gebäudelängsseite. Im nördlichen Teil des Grundstückes könnte eine parkähnliche Anlage zur Naherholung geschaffen werden. Mit Hilfe von Geländemodellation in vernünftigem Maß kann dies erzielt werden. So erhält man nutzbaren Freiraum.

Weitere Einzelheiten sind aus dem Teillageplan ersichtlich.

Triberg, den 23. SEP. 1996

.....
Der Bürgermeister
Martin, Bürgermeister

Stadt Triberg
Schwarzwald-Baar-Kreis

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zur Bebauungsplanänderung "Hoflehen-Nord" der Stadt Triberg

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Form der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. 1. S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl. 1. S. 466)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntma-chung vom 23.01.90 (BGBl. 1. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Inve-stitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohn-bauland (Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl. 1. S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90) vom 18.12.90 (BGBl. 1. 1991, S. 56)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.95 (GBl. S. 617).
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. Fassung vom 03.10.83 (GBl. S. 577, 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.11.93 (GBl. S. 657).

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr.1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

1.2 Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, Nr. 1 - 3 BauNVO sind zulässig.
Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, Nr. 4 + 5 (BauNVO) sind nicht zulässig.

1.3 Das Maß der baulichen Nutzung und der Vollgeschosse ist durch Planeintrag anhand der Füllschablone festgesetzt.

2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

2.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

2.3 Die Stellung (Firstrichtung) der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.

2.4 Die Firsthöhe wird durch Planeintrag anhand der Füllschablone festgesetzt.

3. Garagen und Stellplätze (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

3.1 Sollen Garagen im Zusammenhang mit dem Wohngebäude errichtet werden, sind sie mit diesem in gestalterischen Einklang zu bringen. Die Dachneigung des Wohngebäudes ist dann einzuhalten.

3.2 Soweit Garagen nicht mit dem Wohngebäude integriert oder angebaut werden, sind sie mit Satteldächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem Wohngebäude entsprechen muß. Angebaute Garage können mit Pultdächern versehen werden.

Als Ausnahmen können Garagen mit Flachdach zugelassen werden. Sofern ein Flachdach nicht als Terrasse genutzt wird, ist es nach Absprache mit der Stadt Triberg zu begründen.

Garagen, die an Gehweghinterkante bzw. Schrammbordhinterkante gestellt werden, müssen dann mindestens 0,50 m Abstand haben und in ihrer Ansichtsfläche begrünt sein.

3.3 Doppelgaragen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.

4. Verkehrsflächen - Verkehrsstraßen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

4.1 Die Erschließungsstraßen sind bestehend und aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

5. Versorgungsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 BauGB)

5.1 Zulässig sind die der Energieversorgung dienenden baulichen Anlagen (Trafostation u. ä.). Diese sind jedoch mit einem geneigten Dach zu versehen.

6. Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 13 und Nr. 21 BauGB)

6.1 Das niederspannungsseitige Stromversorgungsnetz wird als Kabelleitungsnetz ausgeführt.

7. Pflanzgebot über Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9, Abs. 1, Nr. 20, 25 a und Nr. 6 BauGB)

7.1 Auf den privaten Grundstücksflächen sollen einheimische Sträucher und Gehölze gepflanzt werden.

III. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Baugestaltung (§ 74, Abs. 1 LBO)

1. Dachgestaltung und Form

1.1 Die Dächer der Gebäude sind mit nicht glänzendem Dacheindeckungsmaterial einzudecken. Ausnahmen bilden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Die Art, Größe und Form der Solaranlage ist auf das Gebäude abzustimmen und so zu wählen, daß die Form und Gestalt des Bauwerkes nicht verunstaltend wirken.

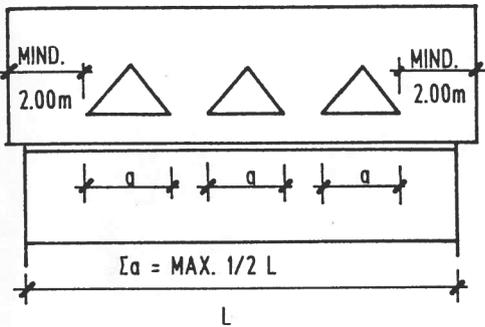
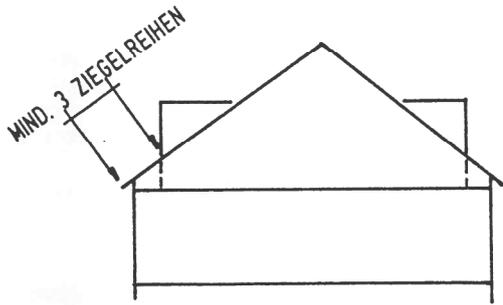
1.2 Die Dachneigungen der Wohngebäude ergeben sich aus dem Planeintrag.

1.3 Zulässig sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer.

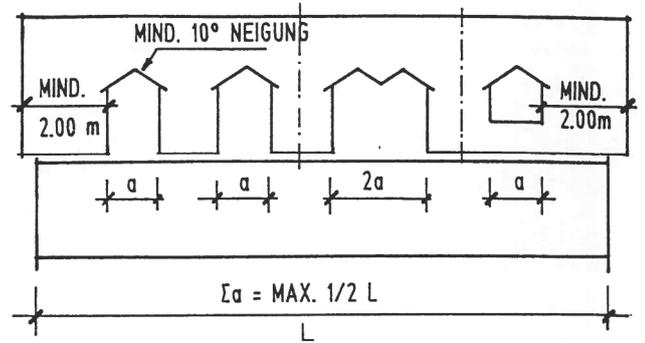
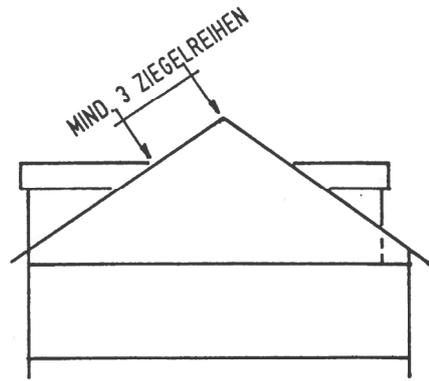
Beim Erstellen eines Doppelhauses muß die Dachneigung die gleiche Gradzahl aufweisen. Außerdem sind Traufe und Dacheindeckung anzugleichen.

1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken. Folgende Dachaufbauten sind entsprechend den beigefügten Systemskizzen grundsätzlich zulässig:

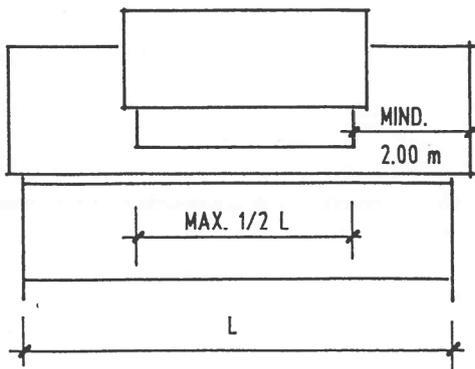
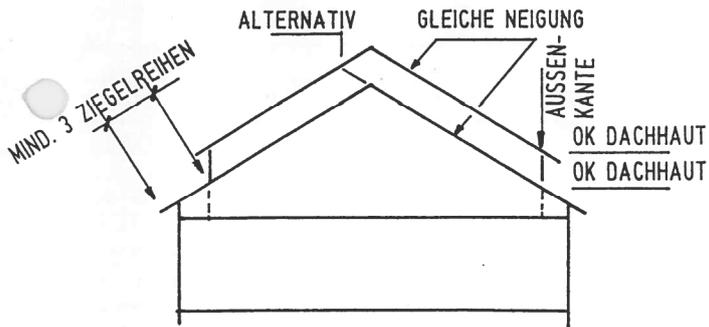
DREIECKSGAUBEN



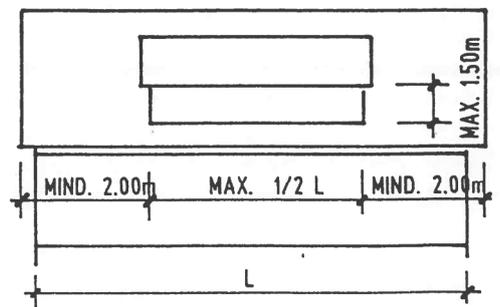
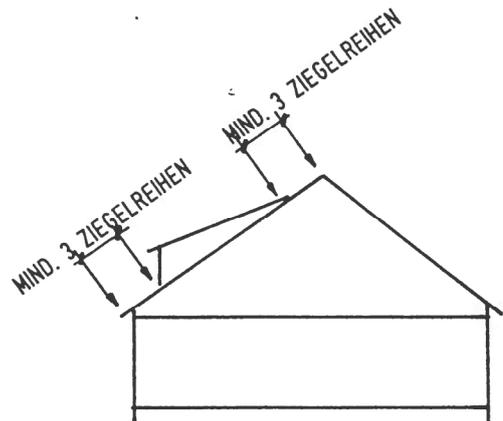
ZWERCHGIEBEL - GIEBELSTÄNDIGE GAUBE



DACHFIRST ÜBERGREIFENDE DACHFLÄCHEN



SCHLEPPGAUBEN AB 35°



2. Gebäudehöhen

2.1 Die maximale Firsthöhe wird auf 735 m ü. NN festgelegt.

3. Gestaltung der Bauten

3.1 Die An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

4. Abstandflächen und Gebäudeabstände

4.1 Die Abstandflächen sind im Plan eingetragen. Soweit im Einzelfall Angaben fehlen, gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

5. Antennenanlagen

5.1 Je Gebäude ist eine Antennenanlage sowie maximal ein Parabol-Spiegel zulässig. Bei dem Parabol-Spiegel ist die Farbe des jeweiligen Hintergrundes zu wählen (z. B. Dach- oder Hausfarbe).

6. Abgrabungen - Stützwände

6.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern auf dem Baugrundstück zwischen Gebäude und öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind nur nach Maßgabe der Notwendigkeit zugelassen. Seitliche Ab- und Aufträge und Stützmauern sind mit Rücksicht auf die Nachbargrundstücke durchzuführen.

7. Garagen- und Stellplätze/Ein- und Ausfahrten

7.1 Die Garagenvorplätze und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, sofern diese Flächen nicht bereits versiegelt sind, z. B.

- wassergebundene Flächen
- wasserdurchlässiges Betonpflaster
- Pflaster mit 3 - 4 cm Rasen- oder Splittfugen.

7.2 Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherheitsketten, Schlagbäumen und dergleichen ist unzulässig.

8. Einfriedigungen (§ 74, Abs. 1, Nr. 3)

8.1 Einfriedigungen (von Mauern, Holzzäune usw.) an öffentlichen Straßen sowie Stützmauern zum Nachbar sind auf eine Höhe bis max. 1,25 m zulässig. Sämtliche Mauern sind zu begrünen. Trockenmauerwerken wird der Vorzug gegeben.

Hinweis: Lebende Hecken oder Strauchpflanzung nach dem Nachbarrechtsgesetz

H I N W E I S E

1. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

- 1.1 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z. B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

2. Bodenschutz

2.1 Bestimmungen für Erdarbeiten

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Danach ist nach § 4 Abs. 2 bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

2.2 Allgemeine Bestimmungen

- a) Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- b) Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

- c) Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- d) Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- e) Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
- f) Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- g) Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2.3

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- a) Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben

Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommene Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

- b) Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

- c) Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächenhafte Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- d) Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Rasen-/Wiesenflächen und 30 cm bei Pflanzenflächen nicht überschreiten.

3. Altlasten

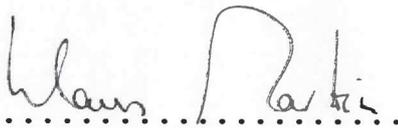
- 3.1 Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

9. Ordnungswidrigkeiten

- 9.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Ordnung der Baurechtsbehörde zuwider handelt. Auf § 75 LBO wird hingewiesen.
- 9.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM geahndet werden.

Triberg, den 2 3. SEP. 1996



.....
Der Bürgermeister

Martin, Bürgermeister