

S T A D T T R I B E R G im Schwarzwald
=====

Bebauungsplan Kapellenberg

Inhalt:

- | | |
|---|------------------------|
| 1. Satzung vom ^{18. Sep. 1980} | |
| 2. Zeichnerischer Teil | Anlage 1, Blatt 1 |
| 3. Bebauungsvorschriften | Anlage 2, Blatt 1 - 6 |
| 4. Begründung | Anlage 3, Blatt 1 - 6 |
| 5. Gestaltungsplan | Anlage 4, Blatt 1 |
| 6. Übersichtsplan | Anlage 5, Blatt 1 |
| 7. Schnitte | Anlage 6, Blatt 1 - 10 |

Büro für Städtebau + Planung
Karlheinz Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.
78 Freiburg i. Brsg., Goethestr. 17, Tel. 74171

Satzung

der Stadt Triberg im Schwarzwald (Schwarzwald-Baar-Kreis) über den Bebauungsplan in den Gewannen "Kapellenberg" und "Retschenwald".

Der Gemeinderat hat am 18. Sep. 1980 den Bebauungsplan "Kapellenberg" als Satzung beschlossen:

1. §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.60 (BGBl. I S. 341) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256);
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO -Baunutzungsverordnung-) vom 26.6.62 (BGBl. I, S. 492) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.77 (BGBl. I S. 1763);
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlzVO-) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21);
4. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6.4.64 (Ges.Bl. S. 151) in der Neufassung vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 351);
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25.7.55 (Ges.Bl. S. 129) i.d.F. vom 22. 12. 1975 (Ges.Bl. S. 1 1976 -berichtigt S. 96).

§ 1

Bezeichnung und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Kapellenberg". Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 1).

§ 2

Bestandteile

1. Die Satzung besteht aus:

- a. dem "Zeichnerischen Teil" M. 1:500 vom 26.5.1977 (Anlage 1, Blatt 1)
- b. den "Bebauungsvorschriften" vom 26.5.1977 (Anlage 2, Bl. 1-6)

2. Der Satzung beigefügt sind:

- a. die "Begründung" vom 26.5.1977 (Anlage 3, Bl. 1-6)
- b. der "Gestaltungsplan" M. 1: 500 vom 26.5.1977 (Anlage 4, Blatt 1)
- c. der "Übersichtsplan" M. 1:5000 vom 26.5.1977 (Anlage 5, Blatt 1)
- d. die "Schnitte" 1-10 M. 1: 200 vom 6.11.1978 (Anlage 6, Bl.1-10)

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Aufhebung von Bebauungsplänen

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes tritt der Teil des Bebauungsplanes "Kapellenberg-Retschenwald" (genehmigt vom Landratsamt Villingen am 6.4.1965, Änderung genehmigt am 8.9.1967) außer Kraft, der vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erfaßt wird.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

STADT TRIBERG
im Schwarzwald

Stadt Triberg im Schwarzwald, 10. Okt. 1980

Kopf
.....
Bürgermeister

Genehmigt gemäß §§ 11 BBauG,
mit Verfügung vom 27. Okt. 1980

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis
- Untere Baurechtsbehörde -



Quorn

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Kapellenberg" der Stadt Triberg im Schwarzwald (Schwarzwald-Baar-Kreis).

I. Art der baulichen Nutzung

=====

§ 1

Baugebiete und räumlicher Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt:
 - a) "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO
 - b) "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO

2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und der Baugebiete erfolgt im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) des Bebauungsplanes.

§ 2

Ausnahmen

- a) Reines Wohngebiet:

Von den in § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden die "Läden" und "nichtstörenden Handwerksbetriebe" ausgeschlossen, die "kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes" generell zugelassen.

- b) Allgemeines Wohngebiet:

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden die Ziffern 1 ("Betriebe des Beherbergungsgewerbes"), 2 ("sonstige nicht störende Gewerbebetriebe") und 3 ("Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke") generell zugelassen, die Ziffern 4 ("Gartenbaubetriebe"), 5 ("Tankstellen") und 6 ("Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen") ausgeschlossen.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Von den Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO werden Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen.
2. Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

=====

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a) der Zahl der Vollgeschoße (Z) nach § 18 BauNVO
 - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) des Bebauungsplans.
3. Zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschoße ist zulässig, ein nach § 2 Abs. 8 Ziff. 1 LBO auf die Zahl der Vollgeschoße anzurechnendes Dachgeschoß, wenn dessen Erstellung auch nach anderen Vorschriften zulässig ist.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

=====

§ 5

Bauweise

1. Als Bauweise wird teils "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO, "geschlossene Bauweise" nach § 22 Abs. 3 BauNVO und eine "abweichende (besondere) Bauweise" nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
2. Die "abweichende Bauweise" im Sinne dieses Bebauungsplanes läßt die Errichtung der Baukörper auf einer seitlichen Grundstücksgrenze zu, während auf der anderen Seite die Grenzabstände der LBO einzuhalten sind.
3. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) des Bebauungsplanes.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

IV. Gestaltungsvorschriften

=====

§ 7

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der neu ausgewiesenen Gebäude ist im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde nach den beigelegten Geländeschnitten festzulegen.
2. a) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände ("festgelegte Geländeoberfläche") -bei Hanglage bergseitig gemessen- bis zum Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk / U.K. Dachhaut maximal betragen:
bei eingeschößigen Gebäuden 4,20 m,
bei mehrgeschoßigen Gebäuden 1,20 m zzgl. 3,0 mal der Zahl
der Vollgeschoße,
bei Garagen 2,50 m.
b) Die Geschoßhöhe des (der) Untergeschoße(s) darf 3,00 m nicht überschreiten.
3. a) Die Sockelhöhe darf bergseits maximal 0,50 m betragen (Sockelhöhe = Abstand zwischen Schnittpunkt natürl. Gelände Mitte Gebäude-Außenwand und O.K. Fußboden Erdgeschoß).
b) Bei talseitig zulässigem Untergeschoß darf das Gelände nicht tiefer als 0,20 m unter O.K. Untergeschoß-Fußboden anschließen.
4. a) Als Dachform sind Satteldächer und Walmdächer zulässig.
b) Einhüftige Dächer (unterschiedliche Dachneigungen und bzw. oder unterschiedliche Dachflächen) können als Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Firsthöhe und die Traufhöhe benachbarter Häuser um nicht mehr als 1 m über- oder unterschritten wird.
5. a) Die Dachneigung der Hauptbaukörper ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
b) Ausnahmen nach oben und unten um 5° können bei zulässigen einhüftigen Dächern zugelassen werden.
c) Für neue Nebengebäude und Garagen, soweit sie nicht in den Hang eingebaut werden oder mit dem Hauptkörper unter ein gemeinsames Dach zusammengezogen werden, können Flachdächer gestattet werden. Abweichende bestehende Dächer gelten als ausnahmsweise zugelassen.

6. Dachgaupen sind nur ab 30° Dachneigung und bis zu einer Gesamtlänge von 60 % der Länge des Baukörpers je Gebäudeseite zulässig.
7. Für die Dachdeckung ist engobierte Ziegel oder anderes dunkles, nichtglänzendes Material zu verwenden.
8. Die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
9. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend dem Bauantrag zu behandeln.

§ 8

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen dürfen nicht höher als 0,70 m sein.
2. Rückwärtige Grundstücksteile dürfen bis zu einer Höhe von 1,20 m eingezäunt werden.
3. Die Höhen nach Ziffer 1 dürfen überschritten werden, wenn es sich um Terrassierungsmauern handelt, an deren oberen Ende das fertige Gelände ansteht. Die Höhe von 1,20 m darf jedoch hierbei nicht überschritten werden.

§ 9

Grundstücksgestaltung

Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück dürfen die natürlichen Geländeverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.

§ 10

Straßenböschungen

Teilweise liegen die tal- und bergseitigen Böschungen (Abgrabungen und Aufschüttungen), die im Zuge von Straßenbaumaßnahmen entstehen, außerhalb der ausgewiesenen Flächen für den Straßenverkehr. In diesen Fällen ist die Anlage dieser Böschungen von den Grundstückseigentümern zu dulden.

§ 11

Garagen

1. Die Stellung von Garagen einschließlich ihrer Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen ist teilweise im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzt.
2. Eine andere als die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung kann zugelassen werden, wenn nachbarliche oder öffentliche Interessen dem nicht entgegenstehen.
3. Der Einbau der Garagen in das Hauptgebäude kann zugelassen werden, wenn nicht erhebliche Veränderungen für die Zufahrt vorgenommen werden müssen und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Teilweise ist der Einbau der Garagen in das Hauptgebäude festgesetzt.
4. Vor den Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mindestens 4,5 m einzuhalten.

Von dieser Vorschrift können Ausnahmen zugelassen werden, wenn für Private eine unzumutbare Härte entstehen würde (Felsen, starke Hanglage an der Bergseite der Straßen) und die verkehrlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

5. Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig.
6. Bei denjenigen Grundstücken, für die keine Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt wurden, können Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften errichtet werden.
7. Für Grundstücke, auf denen wegen der schwierigen Geländesituation keine Garagen errichtet werden können, wurden im Bebauungsplan Sammelgaragen vorgesehen.

8. Soweit Garagen in den natürlichen Hangverlauf eingeschnitten werden, sind sie mit Erdreich zu überdecken und zu bepflanzen oder bei einer Nutzung als Terrasse gestalterisch in die (Vor-)Gartenbereiche mit einzubeziehen.

§ 12

Sichtflächen

Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtflächen sind von sichtbehindernden Anlagen und Nutzungen freizuhalten, die höher sind als 0,80 m gemessen von der Straßenoberkante.

§ 13

Pflanzgebote und Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25a + b BBauG

1. Diejenigen Grundstücke, deren Grenzen die Begrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft bilden, sind zur freien Landschaft hin mit bodenständiger Bepflanzung zu versehen. Vorhandener Bewuchs ist dabei zu erhalten. (Pflanzbindung).
2. Die Bepflanzung ist durch eine Grünplanung im Bauantrag nachzuweisen.
3. Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen.
4. Der durch Pflanzbindung geschützte Laubholzstreifen entlang dem "Oeschweg" (siehe Eintrag im "Zeichnerischen Teil") ist als solcher zu erhalten.

STADT TRIBERG
im Schwarzwald

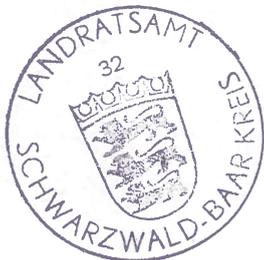
Stadt Triberg im Schwarzwald,
den 30. Okt. 1980

[Handwritten signature]

.....
Bürgermeister

Genehmigt gemäß §§ 11 BBauG,
mit Verfügung vom 27. Okt. 1980

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis
- Untere Baurechtsbehörde -



[Handwritten signature]

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Triberg:

Büro für Städtebau + Planung
K.H. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.
78 Freiburg, Goethestr. 17, Tel. 74171

, den 26. 5. 1977

Fassung vom 15.2.1979

Fassung vom 26.11.79

[Handwritten signature]
.....
Planer

Begründung

zum Bebauungsplan "Kapellenberg" 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 einen Bebauungsplan erfaßt ist (BP. "Kapellenberg-Retschenwald").

Einige Bauabsichten in Baulücken bzw. auf bebauten Grundstücken, sowie die Notwendigkeit, die Erschließung zu vervollständigen (Prälat-Fries-Str.), machten eine mindestens teilweise Überplanung notwendig. Da der alte Bebauungsplan in seiner Darstellung nicht mehr voll den heutigen Erfordernissen (Planzeichenverordnung) entspricht und der inzwischen entstandene Baubestand mit erfaßt werden soll, entschloß sich die Stadt Triberg zu einer Neubearbeitung und Neuaufrstellung des Bebauungsplanes. Der alte Bebauungsplan "Kapellenberg-Retschenwald" wird in einer gesonderten Satzung aufgehoben. Ein Teil seines "Räumlichen Geltungsbereiches" wird in den ebenfalls neu aufzustellenden BP. "Hoflehen-Nord" übernommen. Ein geringer Rest bleibt vorläufig unüberplant.

1.2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Stadtmitte. Es erstreckt sich über einen Westhang, der z. T. eine erhebliche Neigung aufweist. Die östliche Begrenzung bildet der bestehende Stadtwald ("Retschenwald"), im Westen endet die Verfahrensgrenze an der "Bergstraße", bzw. an "Hauptstraße" und "Retschenweg" (die talseitige Bebauung des "Retschenweges" ist z.T. einbezogen). Nach Norden läuft das Baugebiet spitz aus, im Süden grenzt es an das Baugebiet "Hoflehen-Nord" (ebenfalls in Neubearbeitung).

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 Neuaufrstellung 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:

1. Der alte Bebauungsplan Kapellenberg-Retschenwald entspricht weder in seiner planungstechnischen Ausarbeitung noch in seiner städtebaulichen Qualität den Anforderungen, die heute an einen Bauleitplan gestellt werden müssen.
Durch längeres Zuwarten könnten nicht wiedergutzumachende bauliche Fehlentwicklungen eintreten.
2. Die Aufstellung ist auch vordringlich, weil von der alten Planung abweichende Erschließungsmaßnahmen anstehen (Prälat-Fries-Straße, Birkenweg, Ecke Schulstraße/Bergstraße), deren Ausführung und Abrechnung eine verbindliche Planung zugrundegelegt werden muß.

2. Planung

2.1. Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes "Kapellenberg-Retschenwald"

Der vorliegende Bebauungsplan ist in seinem räumlichen Geltungsbereich weitgehend identisch mit dem bestehenden Bebauungsplan "Kapellen-Retschenwald" (genehmigt am 6.4.1965, Änderung genehmigt am 8.9.1967). Dieser Plan soll mit dem Inkrafttreten der Neuplanung in allen seinen Bestandteilen außer Kraft gesetzt werden.

2.2. Nähere Beschreibung des Plangebietes

Das Gelände war durch seine z.T. erhebliche Hangneigung nur mit erhöhten Aufwendungen zu bebauen. Dies trifft auch für die noch nicht bebauten Grundstücke zu. Die Planung versucht dem durch geeignete Maßnahmen (Stellung des Gebäudes im Gelände usw.) Rechnung zu tragen.

Die günstige 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.

Soweit der Bebauungsplan neue Baumöglichkeiten ausweist, sollen sie 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 Wohngebiet" nach § 3 BauNVO ausgewiesen. Damit soll dem vorhandenen Charakter des Baugebietes als "gehobenes Wohngebiet" Rechnung getragen werden. Störungen aus der Umgebung des Baugebietes oder in seinem Inneren, die diese Festsetzung in dem angesprochenen Bereich nicht zuließen, sind nicht zu sehen.

Von den Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO wurden die Läden und nichtstörenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen, die kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes jedoch generell zugelassen. Hiermit soll dem vorhandenen Gebietscharakter entsprochen werden.

Zwischen dem Stadtzentrum (außerhalb des Verfahrensgebietes) und dem Reinen Wohngebiet wurde zur Überleitung "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Zum besseren inneren Schutz der Wohnfunktionen wurden von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO die Ziffern 4 ("Gartenbaubetriebe"), 5 ("Tankstellen") und 6 ("Ställe für Kleintierhaltung ...") ausgeschlossen. Die übrigen Ausnahmen wurden generell zugelassen.

2.3.2 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschoße und mit der Gestaltungsvorschrift über die Geschoße bestimmen die tatsächliche Nutzung in diesem Gebiet. Sie liegt in der Regel wesentlich unter den Höchstzahlen des § 17 BauNVO. In den Nutzungsschablonen des Zeichnerischen Teils wurde daher lediglich auf § 17 BauNVO verwiesen, um nicht falsche Vorstellungen zu erwecken.

2.3.3 Bauweisen

Als Bauweisen wurde teilweise die "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO, teilweise die "abweichende (besondere Bauweise)" festgesetzt. Diese Festsetzung richtete sich nach dem vorgefundenen Bestand aus.

2.3.4 Öffentliche Grünflächen

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. Der Laubholzstreifen zwischen "oeschweg" und der anschließenden Bebauung bildet einen schützenden Westtrauf für dahinterliegende Nadelholzbestände. Er hat Waldcharakter. Gestalterische Maßnahmen sollten daher nur in enger Kontaktnahme mit der Forstverwaltung durchgeführt werden. Durch eine Pflanzbindung ist dieser Laubholzstreifen geschützt.

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 Äußere Verkehrserschließung

Der Anschluß des Baugebietes an das überörtliche Verkehrsnetz (B 500) erfolgt durch vorhandene Bebauung hindurch über die beiden Einmündungen von Erschließungsstraßen in die "Schulstraße" (Bergstraße und "Kapellen"/"Prälat-Fries-Straße"), über die Einmündung des "Ratschenweges" in die "Hauptstraße" (B 500) und über die Straße "Im Sütobel" durch das Baugebiet "Hoflehen-Nord" hindurch an die Kreisstraße 5727. Die Einmündungen "Ratschenweg-Hauptstraße" und "Schulstraße-Bergstraße" sind zwar in ihrem derzeitigen Zustand problematisch. Nach Lage der Dinge ist jedoch eine Verbesserung wegen der damit verbundenen unverhältnismäßig hohen Kosten nicht mehr möglich.

2.5.2 Innere Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist in seinem südlichen Bereich durch die etwa parallel zu den Höhenlinien verlaufenden Straßenzüge Bergstraße, Kapellenberg-/Prälat-Fries-Straße, Birkenweg, Im Sägetobel/Hermann-Schwer-Straße verbunden. Außer der Bergstraße enden sie in Wendeplatten, die z.T. des Ausbaues bedürfen (Prälat-Fries-Straße).

Die "Bergstraße" geht in den "Retschenweg" über, der den nördlichen Teil des Baugebietes erschließt. Eine spätere Weiterführung in das geplante Sondergebiet "Retschen" muß offengelassen werden.

2.5.3 Ruhender Verkehr

Die bestehenden Garagen wurden in die Planung aufgenommen, für neue Gebäude solche vorgesehen. Eine Ausnahmegesetzgebung 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 Gremmlsbach 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

Größe des Plangebietes	11,09 ha (100 %)
davon öffentliche Grünfläche	1,24 ha (11,2 %)
Straßenfläche (mit Gehwegen)	2,04 ha (18,4 %)
private Bauflächen (mit privaten Grünflächen)	7,81 ha (70,4 %)

4.2 Neu ausgewiesene Bebauung

12 Ein- bis Zweifamilienhäuser à 1,5 Wohnungen im Ø = 18 Wohneinheiten.
 18 WoE x 2,8 E/WoE = 50 zusätzl. Einwohner.

5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Straßenbau (mit Gehwegen)	1.500.000.-	DM
Kanalisation (Umstellung auf Trennsystem)	1.200.000.-	DM
Wasserversorgung	150.000.-	DM
Straßenbeleuchtung	130.000.-	DM
Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Gemeinde-Haushalt	2.980.000.-	DM
zusammen:	=====	
kann erwartet werden.		

6. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

STADT TRIBERG
 im Schwarzwald

Triberg im Schwarzwald (Schwarzwald-Baar-Kreis),
 den 10. Okt. 1980

.....
 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 26.5.1977

Fassung vom 15.2.1979

.....
 Planer



TRIBERG - SÜDMARKE

STADT TRIBERG

ÜBERSICHTSPLAN DER BEB.-PLANE
KAPPELBERG
HOFLEHEN-NORD
RINGMAUERWEG
M 1:5000

BEB.-PLAN KAPPELBERG
BEB.-PLAN HOFLEHEN-NORD

GEPL. BEB.-GEBIET
RINGMAUERWEG

PERLENHEIM

BÜRO FÜR STADTEBAU UND PLANUNG
KH ALLGAYER FREIE ARCHITEKT DIPL. HFG
7800 FREIBURG BOZELHESSTRASSE 17 TEL. 0761/74171

26.05.1977