

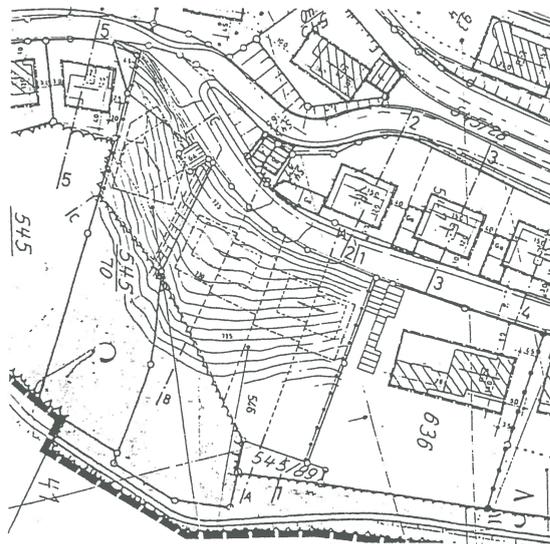


STADT TRIBERG

1. Änderung des Bebauungsplanes

"Kapellenberg"

im vereinfachten Verfahren

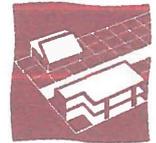


Bearbeiter: Kerstin Stern, Dipl.-Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

weissenrieder GmbH
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg

Telefon 0781 / 92 65 - 0
Telefax 0781 / 92 65 - 24

e-mail
weissenrieder_gmbh@t-online.de



STADT TRIBERG

**1. Änderung des Bebauungsplanes
"Kapellenberg"
im vereinfachten Verfahren**

Inhaltsverzeichnis

Anlage 1:	Übersichtskarte	1:25.000
Anlage 2:	Verfahrensvermerke	
Anlage 3:	Begründung	
Anlage 4:	Deckblatt zum Baulinienplan	1:500
Anlage 5:	Geländeschnitte A – C	1:100



STADT TRIBERG
Schwarzwald-Baar-Kreis

Satzung

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes
"Kapellenberg"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.07.1999 (GBl. S. 292) hat der Gemeinderat der Stadt Triberg in öffentlicher Sitzung am 17.04.2000 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kapellenberg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 14.03.2000 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inhalt der 1. Änderung

Der Inhalt der 1. Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.2000.

§ 3

Inkrafttreten

Die 1. Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft
(§ 10 Abs. 3 BauGB.)

Triberg, den **06. Juli 2000**



Martin, Bürgermeister



STADT TRIBERG
Schwarzwald-Baar-Kreis

Verfahrensvermerke

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenberg"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kapellenberg“ im vereinfachten Verfahren wurde am 14.12.1999 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Stadt Triberg beschlossen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Bürger erfolgte mit Schreiben der Stadt Triberg vom 21.03.2000.
3. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.03.2000 an der Planänderung beteiligt.
4. Der Gemeinderat der Stadt Triberg hat am 17.04.2000 in öffentlicher Sitzung die zur Bebauungsplanänderung vorgebrachten Anregungen behandelt und die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.2000 als Satzung beschlossen.
5. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom **8. JUNI 2000** im / ~~in der~~ *Amtsblatt* ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Triberg übereinstimmt.

Offenburg /

Ausgefertigt:
Triberg, den 06. Juli 2000

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg

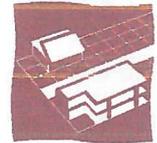


Stern

.....
Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

Wolfgang Martin

.....
Martin
Bürgermeister



STADT TRIBERG
Schwarzwald-Baar-Kreis

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kapellenberg“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB

I. Erfordernis der Planänderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kapellenberg“ aus dem Jahr 1980 sind die an der Hermann-Schwer-Straße liegenden Grundstücke Flst.-Nr. 545/70 und 546 als Grünflächen ausgewiesen. Das Grundstück Flst. Nr. 545/70 befindet sich im Eigentum der Stadt Triberg.

Im Rahmen der 2. punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat der Eigentümer von Flst.-Nr. 546 den Antrag gestellt, sein Grundstück als Baugrundstück auszuweisen.

Beide Flächen wurden in das Fortschreibungsverfahren des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Vonseiten der Träger öffentlicher Belange gab es keine Anregungen oder Bedenken, so dass diese Fläche in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, der am 31. Januar 2000 genehmigt wurde, enthalten ist.

Um nun eine Bebauung dieser Grundstücke zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

II. Inhalt der Planänderung

Die als Grünfläche ausgewiesenen Grundstücke Flst.-Nr. 545/70 und 546 werden als Wohnbaufläche ausgewiesen. So kann hier die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau von ca. 3 Gebäuden geschaffen werden.

Eine Änderung der Bebauungsvorschriften ist nicht notwendig. Für den zeichnerischen Teil wird lediglich ein Deckblatt gefertigt.

III. Städtebauliche Festsetzungen

III.1 Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke Flst.-Nr. 545/70 und 546 werden in Anlehnung an die angrenzenden Bauflächen ebenfalls als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen.

III.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,4, die Geschossflächenzahl auf maximal 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgelegt.

III.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist in den beigefügten Geländeschnitten festgelegt. Die Höhe der Gebäude ist durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe begrenzt.

III.4 Bauweise

Für die beiden Grundstücke wird die „offene Bauweise“ festgesetzt.

III.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die Hauptgebäude sind mit einem Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 40 - 52° zu versehen.

IV. Erschließung

Die Erschließung ist über die bestehende Hermann-Schwer-Straße gesichert.

V. Bebauungsvorschriften

Die Bebauungsvorschriften in ihrer rechtskräftigen Form bleiben unverändert.

VI. Vorbereitende Bauleitplanung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes „Raumschaft Triberg“ wurde am 31.01.2000 genehmigt. Gegenstand dieser 2. Änderung war unter anderem die Ausweisung der bestehenden Grünfläche als Wohnbaufläche.

VII. Empfehlungen / Nachrichtlich übernommene Hinweise

VII.1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

VII.1.1 Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Anlagen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß VAwS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) sowie den technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF) zu errichten und zu betreiben.

VII.1.2 Falls Grundwasser im Plangebiet angetroffen wird, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen, um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden.

VII.1.3 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) 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 Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

VII.2 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das oben genannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordern.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise zum Bodenschutz:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

VII.3 Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer...) wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) 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.

VII.4 Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

Offenburg /

Ausgefertigt: **06. Juli 2000**
Triberg, den

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg



Stern

.....
Stern, Dipl. Ing. Stadtplanerin VDA

Wolfgang Martin
.....
Martin, Bürgermeister