

# STADT TRIBERG

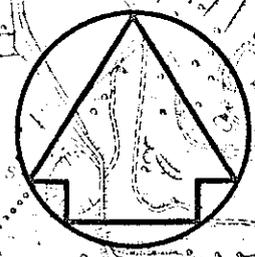
## BEBAUUNGSPLAN „RINGMAUERWEG“

### ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

12.3.1981

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND PLANUNG KH. ALLGAYER FREIER ARCHITEKT DIPL. HFG.

78 FREIBURG GOETHESTR. 17 TEL. 74171



Gemeindewald

Dist. IV

Retschen

Retschenwald

Retschenwald

BEBAUUNGSPLAN RINGMAUERWEG

UHE  
FL. FÜR  
GEMEINDEBÄUF  
11.8.77



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

=====

Bebauungsplan "Ringmauerweg"

Inhalt:

	23. AUG. 1982	
1. Satzung vom .....		
2. Zeichnerischer Teil	M. 1 : 500	Anlage 1, Blatt 1
3. Bebauungsvorschriften		Anlage 2, Blatt 1 - 6
4. Begründung		Anlage 3, Blatt 1 - 7
5. Funktionsplan	M. 1 : 500	Anlage 4, Blatt 1
6. Querschnitte (I-I bis XX-XX)	M. 1 : 200	Anlage 5, Blatt 1 - 12
7. Flächennachweis	M. 1 : 500	Anlage 6, 1 Blatt
8. Übersichtsplan	M. 1 : 5000	Anlage 7, 1 Blatt

---

Büro für Städtebau + Planung

K.H. 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 "Ringmauerweg".

23. AUG. 1982

Der Gemeinderat hat am ..... den Bebauungsplan "Ringmauerweg" unter Zugrundelegung folgender Rechtsgrundlagen als Satzung beschlossen:

1. §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949);
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763);
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlzVO) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21);
4. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 und 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), i.d.F. des Gesetzes zur Änderung der LBO vom 12.2.1980 (GSBl. S. 116);
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 22.12.1976 (GBl. 1976 S. 1), i.d.F. des letzten Änderungsgesetzes.

§ 1

Bezeichnung und räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2

Bestandteile

1. Die Satzung besteht aus:
  - a. dem "Zeichnerischen Teil" M. 1 : 500 v. 12.3.81 (Anlage 1, 1 Blatt)
  - b. den "Bebauungsvorschriften" v. 12.3.81 (Anlage 2, Bl. 1-6)
2. Der Satzung beigefügt sind:
  - a. die "Begründung" v. 12.3.81 (Anlage 3, Bl. 1-7)
  - b. der "Funktionsplan" M. 1 : 500 v. 12.3.81 (Anlage 4, 1 Blatt)
  - c. Querschnitte (I-I bis XX-XX) M. 1 : 200 v. 12.3.81 (Anlage 5, Bl. 1-12)
  - d. Flächennachweis M. 1 : 500 v. 12.3.81 (Anlage 6, 1 Blatt)
  - e. Übersichtsplan M. 1 : 5000 v. 12.3.81 (Anlage 7, 1 Blatt)

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Triberg im Schwarzwald,  
den 23. AUG. 1982 .....



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister *[Handwritten initials]*

Genehmigt gem. §§ 11 BBAuG  
mit Verfallenschein .....  
23. AUG. 1982

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis  
- Untere Verwaltungsbehörde -



*[Handwritten signature]*

Der vorstehende Bebauungsplan wurde durch Verfügung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis vom 06. Oktober 1982 genehmigt. Die Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden am 15. Oktober 1982 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 15. Oktober 1982 rechtsverbindlich.

Triberg im Schwarzwald, 21. Oktober 1982



i.A.

*[Handwritten signature]*  
Stadtmayor

Der vorstehende Bebauungsplan wurde durch Verfügung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis vom 06. Oktober 1982 genehmigt. Die Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden gemäß Verfügung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis "Baurechtsamt" vom 07. Dezember 1982 am 18. Dezember 1982 nochmals in den Tageszeitungen "Südkurier" und "Schwarzwälder Bote" öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 18. Dezember 1982 rechtsverbindlich.

Triberg im Schwarzwald, 20. Dezember 1982

May-St.



i.A.

*[Handwritten signature]*  
Stadtmayor

Bebauungsvorschriften

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

§ 1

Baugebiete und räumlicher Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt:
  - a) "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO
  - b) "Sondergebiet für Kur und Erholung" nach § 11 BauNVO
  - c) "Fläche für den Gemeinbedarf" (Jugendherberge) nach § 9 Abs. 1 Ziff. 5 BBauG.
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und der Baugebiete bzw. der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) des Bebauungsplanes.

§ 2

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.

§ 3

Sondergebiet für Kur und Erholung

Im ausgewiesenen Sondergebiet sind alle baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig, die Kur- und Erholungszwecken dienen.

§ 4

Fläche für Gemeinbedarf (Jugendherberge)

Auf der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche (Jugendherberge) sind alle baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem Betrieb der Jugendherberge dienen.

§ 5

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.

#### § 6

##### 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 Bebauungsplanes.
3. Im reinen Wohngebiet ist zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschoße ein nach § 2 Abs. 8 Ziff. 2 LBO auf die Zahl der Vollgeschoße anzurechnendes Untergeschoß zulässig, wenn dessen Erstellung keine anderen Vorschriften entgegenstehen (siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen des Zeichnerischen Teils!).

#### § 7

##### Bauweise

1. Als Bauweise wird teils eine "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO (eingeschränkt auf "nur Einzelhäuser"), teils eine "besondere (abweichende) Bauweise" nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
2. Die festgesetzte "abweichende Bauweise" entspricht der "offenen Bauweise", jedoch ohne Längenbegrenzung auf 50 m.
3. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) des Bebauungsplanes.

#### § 8

##### Überbaubare Grundstücksfläche

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

#### § 9

##### Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der neu ausgewiesenen Gebäude ist im Einvernehmen mit der

Baugenehmigungsbehörde nach den beigefügten Geländeschnitten festzulegen.

2. a) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände (festgelegte Geländeoberfläche) -bei Hanglage bergseitig gemessen- bis zum Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk / UK. 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 3,0 m nicht überschreiten.
3. a) Die Sockelhöhe darf bergseits maximal 0,50 m betragen (Sockelhöhe = Abstand zwischen Schnittpunkt natürlichem Gelände Mitte Gebäude-Außenwand und O.K. Fußboden Erdgeschoß).
- b) Bei talseits zulässigem Untergeschoß darf das Gebäude nicht tiefer als 0,20 m unter O.K. Untergeschoß-Fußboden anschließen.
4. a) Als Dachform sind Satteldächer und Walmdächer zulässig.
- b) Einhäufige Dächer können als Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Firsthöhe und die Traufhöhe benachbarter Häuser um nicht mehr als 1,0 m über- oder unterschritten wird und die Dachflächen gleiche Dachneigungen aufweisen.
5. a) Die Dachneigung der Hauptbaukörper ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
- b) 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.
6. Dachgauben sind nur ab  $30^{\circ}$  Dachneigung und bis zu einer Gesamtlänge von 50 % der Länge des Baukörpers je Gebäudeseite zulässig.
7. Für die Dachdeckung sind engobierte Ziegel oder anderes dunkelrotes bis dunkelbraunes nichtglänzendes Material zu verwenden.
8. Die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

§ 10

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen dürfen nicht höher als 0,70 m sein (ggflls. zuzüglich notwendige Geländestützmauern als Sockel).
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 oberem Ende das fertige Gelände ansteht.

§ 11

Grundstücksgestaltung

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

§ 12

Straßenböschungen und Stützmauern

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 dem Grundstückseigentümer zu dulden (siehe Festsetzungen im Zeichnerischen Teil). Der Zeichnerische Teil enthält Festsetzungen von Stützmauern, die im Zuge des Straßenausbaues notwendig werden.

§ 13

Garagen

1. Die Stellung der Garagen einschließlich ihrer Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen für das reine Wohngebiet ist im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzt.
2. Vor den Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.

Von dieser Vorschrift können im Sondergebiet und bei der Fläche für den

Gemeinbedarf 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.

3. Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig.
4. 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.
5. Der Einbau der Garagen in das Hauptgebäude kann im Sondergebiet zugelassen werden, wenn nicht erhebliche Veränderungen für die Zufahrt vorgenommen werden müssen und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
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 (Sondergebiet Jugendherberge).
7. Sondergebiet Kur- und Erholung
  - a) Die notwendigen Einstellplätze im Sondergebiet sind zu 50 % als Tiefgaragen vorzusehen oder in den Baukörper des Hauptgebäudes mit einzubeziehen.
  - b) Bei der Anlage offener Stellplätze auf dem Gelände des Sondergebietes ist die Hangneigung zu berücksichtigen. Die Stellplatzreihen sind parallel zu den Höhenlinien anzulegen: Größere Planierungen und Geländeänderungen für die Anlage von Stellplatzflächen dürfen nicht vorgenommen werden.
  - c) Offene Stellplätze sind mit Grün einzubinden.

#### § 14

##### 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.

#### § 15

##### Fflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25a + b BFauG

1. Diejenigen Grundstücke, deren Grenzen die Begrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft bilden, sind zur freien Landschaft hin mit bodenständiger Bepflanzung zu versehen.

2. Pflanzgebot 1 (PfG. 1) -siehe Eintrag im "Zeichnerischen Teil"-  
Der Bereich des Nadelholzstreifens oberhalb des Kölner Heimes, der in Auflösung begriffen ist, muß durch Laubholz zu bereits vorhandenem Nadelholzunterbau ergänzt werden.
3. Pflanzgebot 2 (PfG. 2)  
Auf den Privatgrundstücken innerhalb des Reinen Wohngebietes sind Laubbäume entsprechend den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil zu pflanzen. Zur Auswahl stehen insbesondere Weißbuche, Vogelbeere und Birke.
4. Pflanzbindung 1 (PfB. 1) -siehe Eintrag im "Zeichnerischen Teil"-  
Im nordöstlichen Teil des Baugebietes (Grünfläche des Sondergebietes) ist eine Pflanzbindung für Laubholz und Forle festgesetzt.
5. Pflanzbindung 2 (PfB. 2) -siehe Eintrag im "Zeichnerischen Teil". -  
Im Bereich des öffentlichen Grünstreifens entlang des Waldweges der Jugendherberge ist der Erhalt geeigneten Baumbestandes durch Pflanzbindung festgesetzt. Insbesondere ist der Hochwaldnadelbestand durch Laubholz zu unterbauen.
6. Pflanzbindung 3 (PfB. 3) -siehe Eintrag im "Zeichnerischen Teil"-  
Im Bereich der privaten Grünfläche entlang der Jugendherberge ist der vorhandene Waldbestand durch Pflanzbindung geschützt.
7. Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen.

§ 16

Elektroversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt über Erdkabel.

Stadt Triberg i. Schwarzwald,  
den 29. April 1982



.....  
Bürgermeister

Büro für Städtebau + Planung  
K.F. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.  
78 Freiburg, Goethestraße 17, Telefon 74171  
, den 12.3.1981

.....  
Planer

13 GA 72

Genehmigt gemäß §§ 11 BBauO,  
mit Verfügung vom **6. Okt. 1982**

Landratsamt Schwarzwald-Jaar-Kreis  
— Untere Baurechtsbehörde —



*[Handwritten signature]*

Stadt Triberg

Bebauungsplan "Ringmauerweg"

B e g r ü n d u n g

1. Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Nach den Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamtes hat Triberg seit den 60er Jahren eine stagnierende bzw. rückläufige Bevölkerungsentwicklung:

6.6.1961	=	7.818 EW	30.6.1981	=	6.300 EW
27.5.1970	=	7.581 EW			
1.1.1975	=	7.494 EW			
1.1.1978	=	6.647 EW			

Der Grund hierfür ist eindeutig dem mangelnden Angebot an Bau- plätzen zuzuschreiben. Insbesondere für den Ein- und Zwei-Familien- hausbau stehen auf Triberger Gemarkung kaum Baumöglichkeiten zur Verfügung. Um diese für die Stadt außergewöhnlich negativ zu be- wertende Entwicklung aufzuwerten, wird u.a. vorliegender Bebauungs- plan aufgestellt.

Außerdem soll für die Ausweisung eines Sondergebietes eine Fläche bereit gestellt werden, die dem immer wieder auftauchenden Bedarf für die Errichtung von Kliniken, Kur- und Erholungsheimen usw. dient. Das bestehende Anwesen der Jugendherberge wird in die Planung mit einbezogen (Fläche für den Gemeinbedarf - Jugendherberge).

1.2 Lage des Plangebietes (siehe Übersichtsplan M. 1 : 5.000)

Das Baugebiet liegt am Hang des Retschenwaldes unmittelbar über den Baugebieten Hoflehen-Nord und Hoflehen-Talgrund. Es befindet sich noch in günstiger Zuordnung zum Stadtzentrum mit den öffent- lichen Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Triberg ist als Teilplanung der Gesamt-Flächennutzungsplanung des Verwaltungsraumes Triberg derzeit noch in Bearbeitung. Er hat das Bürgerbeteiligungsver- fahren durchlaufen. Darüberhinaus wurde das Konzept mit den

wichtigsten Trägern öffentlicher Belange, so auch dem Regionalverband in Einzelgesprächen vorbesprochen. Zur Zeit läuft noch das schriftliche Behördenanhörungsverfahren nach § 2 Abs. 4 + 5 BBauG. Der vorliegende Bebauungsplan ist im Konzept zum Flächennutzungsplan enthalten. Im bisherigen Aufstellungsverfahren sind grundsätzliche Bedenken gegen diese Flächenausweisung nicht vorgebracht worden.

In dem am 4.12.1959 genehmigten und nach § 4a Abs. 1 BBauG fortgeltenden FNP der Stadt Triberg ist das Planungsgebiet als Waldfläche enthalten.

Da dem Gebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG, wonach Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln sind, nicht entsprochen werden kann, werden als zwingende Gründe für eine vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 4a Abs. 3 BBauG) angeführt:

- a) Das FNP-Verfahren für den Verbandsraum ist wegen einer Reihe sehr schwieriger Sachentscheidungen (Verkehrsfragen, Wohnflächenverteilung im Verwaltungsraum und insbesondere Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in den Einzelgemeinden und als übergemeindliches Gewerbegebiet) noch nicht so weit gediehen, daß in Kürze mit seinem Abschluß gerechnet werden könnte.
- b) Das vorliegende Baugebiet hat im Prinzip im Rahmen des FNP die Zustimmung der TÖB erhalten und auch das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes selbst hat deren Zustimmung erbracht.
- c) Wie unter 1.1 dargelegt, ist die Stadt Triberg zur kontinuierlichen Sicherstellung des Baulandangebotes auf die Ausweisung eines neuen Wohngebietes angewiesen.
- d) Für die Entwicklung von Triberg als Kur- und Fremdenverkehrsort ist es von großer Bedeutung, Standorte für Kur- und Fremdenverkehrseinrichtungen planungsrechtlich gesichert zu haben, um im Bedarfsfalle ohne Verzögerung darauf zurückgreifen zu können (SO, Kur und Erholung).
- e) Das südlich anschließende Baugebiet Hoflehen-Nord ist durch den "Ringmauerweg" mit erschlossen. Dieser ist derzeit noch in einem provisorischen Zustand und muß dringend ausgebaut werden. Um dies unter vertretbaren wirtschaftlichen Bedingungen tun zu können,

muß eine beiderseitige Erschließung gewährleistet sein. Die Umlegung der hohen anstehenden Kosten auf die Anlieger nur einer Straßenseite ist nicht vertretbar. Der Ausbau kann jedoch auch nicht weiter aufgeschoben werden.

## 2. Planung

### 2.1 Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit noch um eine Waldfläche. Das Gelände weist eine mäßige bis stärkere Neigung nach Südwesten auf, die es für die Anlage eines gehobenen Wohngebietes geeignet erscheinen läßt. Die Planung soll vor allem den Bauinteressenten der Stadt Triberg selbst dienen.

### 2.2 Bauliche Nutzung

#### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung .....

Die ausgewiesene Wohnbaufläche ist als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ausgewiesen. Entsprechend dem vorgesehenen Charakter der Bebauung als "gehobenes" Wohngebiet wurden von den Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO die "Läden" und "nichtstörenden Handwerksbetriebe" ausgeschlossen, die "kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes" generell zugelassen. Das Grundstück der bestehenden Jugendherberge ist als "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt. Das Sondergebiet am nordwestlichen Ende des Baugebietes erhält die Zweckbestimmung "für Kur- und Erholungszwecke". Hierunter sind Einrichtungen der Gesundheitsvor- und nachsorge, der Heilung von Krankheiten und zur allgemeinen Erholung zu verstehen.

#### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....

a. Zahl der Vollgeschoße: Im Reinen Wohngebiet ist eine talseitig 2-geschoßige, bergseitig 1-geschoßige Bebauung vorgesehen.  
(Festsetzung: 1 Vollgeschoß zzgl. 1 anzurechnendes Untergeschoß).

Das Sondergebiet ist bis zu 3-geschoßig vorgesehen. Die ausgewiesene Geschoßzahl auf dem Gebiet der Jugendherberge ist ebenfalls bis zu 3-geschoßig, womit der derzeitige Bestand gedeckt ist.

- b. Grund- und Geschoßflächenzahl: Grund- und Geschoßflächenzahl halten sich innerhalb der Grenzen, die der § 17 BauNVO aufzeigt.
- c. Bauweise: Im Wohngebiet ist eine "offene" Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. Entsprechend den speziellen Anforderungen auf der Fläche der Jugendherberge und im Sondergebiet werden hierfür besonders definierte sog. "abweichende" (besondere) Bauweisen nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese entsprechen im Prinzip der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung auf 50 m.

### 2.2.3 Öffentliche Grünflächen und Pflanzgebote bzw. Pflanzbindungen

Da das Baugebiet aus der bestehenden Waldfläche herausgenommen werden soll, entsteht das Problem des einzuhaltenden 30-m-Abstands zwischen der Waldgrenze und der Bebauung. Dem wird dadurch Rechnung getragen, daß eine Zwischenzone als Grünfläche -z.T. privat, z.T. öffentlich- ausgewiesen wird. Auf dieser Grünfläche können einzelne Bäume, soweit sie nicht für die anschließende Bebauung gefährlich sind, stehen bleiben. Insbesondere im Bereich der Abschirmung zum bestehenden "Kölner Heim" (Flstnr. 701), zwischen Sondergebiet und Wohnbebauung und zwischen Wohnbebauung und Jugendherberge soll der Baumbestand durch eine Pflanzbindung geschützt werden. Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen wird über ein Pflanzgebot näher bestimmt (siehe Eintrag im Zeichnerischen Teil).

### 2.3 Städtebauliche Gestaltung

Die städtebauliche Gestaltung des Baugebietes soll sich möglichst unauffällig an das südwestlich gelegene Baugebiet Hoflehen-Nord anpassen. Entsprechend wurden auch die Geschoßzahlen gewählt. Für den Bereich des Sondergebietes, wo evtl. mit höheren Geschoßzahlen zu rechnen ist, wurde auch aus diesem Grund eine Pflanzbindung am Südwestrand ausgewiesen, die eine evtl. Bebauung abschirmen soll.

### 2.4 Verkehr

#### 2.4.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die "Rohrbacher Straße" (K 5727) und den "Ringmauerweg".

#### 2.4.2 Innere Verkehrserschließung

Die Erschließung der Jugendherberge soll nach wie vor von der Kreisstraße her erfolgen. Das Sondergebiet ist zur Erschließung

durch eine Stichstraße, die auf den Ringmauerweg mündet, vorgesehen. Für das Wohngebiet wurden folgende Überlegungen hinsichtlich der Verkehrserschließung angestellt: Aus Gründen, vor allem der Wirtschaftlichkeit, ist man zum vorliegenden Vorschlag gelangt, der die Erschließung der vorderen Häuserzeile direkt vom Ringmauerweg her und der hinteren (hinterliegenden) Häuserzeile über Wohnwege (mit Treppenanlagen) vom Ringmauerweg her vorsieht. Die Parkierung (Stellplätze und Garagen) soll am Ringmauerweg konzentriert bleiben. Durch eine entsprechende versetzte Anordnung der Garagen wird versucht, eine Monotonie möglichst zu vermeiden. Auch ist vorgesehen, die Garagen so in das gegebene Hanggelände einzubauen, daß sie bergseits mit Erdreich weitgehend überdeckt werden können.

Da im Bereich des Sondergebietes die Standorte für Garagen und Stellplätze noch nicht festgesetzt werden können, sorgen genaue textliche Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Einfügung. (50 % Tiefgaragen, Übergrünung der Stellplatzanlage, keine tiefgreifenden Erdbewegungen.)

Das Baugebiet wird im Nordosten von einem bestehenden Holzabfuhrweg begrenzt. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes ist vorgesehen, die bestehenden unbefriedigenden Zufahrtsverhältnisse auf die Kreisstraße im Osten der Jugendherberge durch ein weiteres Ausholen und damit verbunden durch eine Herabminderung der Steigung zu verbessern. Dieser Forstweg soll nicht der Erschließung des Baugebietes dienen. Jedoch könnte er ausnahmsweise in Katastrophenfällen, z.B. als Feuerwehrzufahrt, dienen. Auch muß in Erwägung gezogen werden, ihn für die Bauzeit als Zulieferweg freizugeben.

Die talseits des Ringmauerweges festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen bereits heute der Zufahrt zu Garagen und sind teilweise in die privaten Vorgärten einbezogen. Diese Fläche soll daher privatisiert werden.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

### 2.5.1 Wasserversorgung .....

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Wasserversorgungsanlage. Die entsprechenden Leitungen sind bereits im Ringmauerweg vorhanden. Das Dargebot und der Speicher-  
raum der Wasserversorgungsanlage in Triberg gelten als ausreichend.

2.5.2 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet ist zur Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die entsprechenden Kanäle werden in den Ringmauerweg eingelegt. Bis zur Fertigstellung der Gesamt-Schmutzwasserkanalisationsanlage für die Raumschaft Triberg (Zentralkläranlage bei Gremmelsbach) werden voraussichtlich noch 2 - 3 Jahre vergehen. Für die Zwischenzeit ist geplant, die Häuser über Hauskläranlagen an den Schmutzwasserkanal anzuschließen, der seinerseits der Gutach als Vorfluter zugeleitet wird. Der Oberflächenwasserkanal ist bereits in der Rohrbacher Straße vorhanden. An diesen Kanal wird angeschlossen, dieser Kanal führt in den Prisenbach.

2.5.3 Elektrizitätsversorgung

Die Elektroversorgung des Gebietes liegt in Händen der Elektrizitätsgesellschaft Triberg (EGT). Eine Umformerstation befindet sich im Kölner Heim. Im Zuge der weiteren Bearbeitung wird zu prüfen sein, inwieweit von dort aus das Baugebiet versorgt werden kann.

Die Versorgung des Baugebietes erfolgt über Erdkabel.

3. Folgeeinrichtungen

Soweit derzeit absehbar, wird das Baugebiet auf die Folgeeinrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Kirchen, Friedhof usw. keine Auswirkungen haben. Es ist im Gegenteil durch die rückläufige Bevölkerung sehr wünschenswert, daß der Bevölkerungsstand für Triberg zumindest erhalten bleibt.

4. Städtebauliche Daten

-siehe Plan "Flächennachweis"-

5. Kosten

a) Straßenbau (mit Straßenbeleuchtung) .....	DM	435.000.-	.....
b) Kanalisation .....	DM	425.000.-	.....
c) Wasserversorgung .....	DM	70.000.-	.....
		<u>zus.</u>	<u>DM 930.000.-</u>
			=====

Die Finanzierung der Erschließung ist durch rechtzeitige Einstellung der erforderlichen Mittel im Gemeindehaushalt gesichert.

6. Bodenordnung

Da sich das Gelände insgesamt in städtischer Hand befindet, ist die Bodenordnung unproblematisch.

Stadt Triberg im Schwarzwald,  
den ..... 23. AUG. 1982 .....



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

---

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Triberg:

Büro für Städtebau + Planung  
K.H. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.  
78 Freiburg, Goethestraße 17, Telefon 74171  
, den 12.3.1981

*[Handwritten signature]*  
.....  
Planer