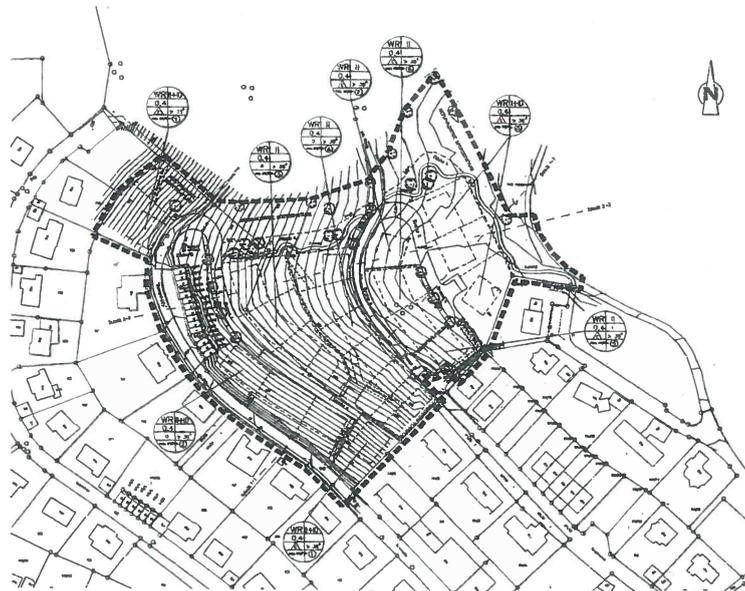


STADT TRIBERG

Bebauungsplan

"Sonnenhalde"

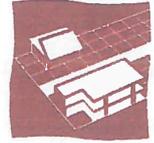


Bearbeiter: Kerstin Stern, Dipl.-Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

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

Bebauungsplan
"Sonnenhalde"

Inhaltsverzeichnis

Anlage 1:	Übersichtskarte	1:25000
Anlage 2:	Begründung	
Anlage 3:	Lageplan	1:500
Anlage 4:	Bebauungsvorschriften	
Anlage 5:	Geländeschnitte 1 und 2	1:200
Anlage 6:	Gestaltungsplan	1:500



STADT TRIBERG
Schwarzwald-Baar-Kreis

Satzung

über den Bebauungsplan

"Sonnenhalde"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 der Bekanntmachung 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 der Bekanntmachung 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 20.02.2001 den Bebauungsplan „Sonnenhalde“ als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2**Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|--------------------------|----------------|
| 1. Lageplan, M 1:500 | vom 20.02.2001 |
| 2. Bebauungsvorschriften | vom 20.02.2001 |

Der Satzung beigefügt sind:

- | | |
|---------------------------------|----------------|
| 1. Begründung | vom 20.02.2001 |
| 2. Übersichtsplan, M 1:25.000 | vom 20.02.2001 |
| 3. Geländeschnitte 1+2, M 1:200 | vom 20.02.2001 |
| 4. Gestaltungsplan, M 1:500 | vom 20.02.2001 |

§ 3**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4**Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB.)

Triberg, den **05. JULI 2001**


.....
Martin, Bürgermeister

STADT TRIBERG
Bebauungsplan
"Sonnenhalde"
Übersichtskarte

M 1 : 25.000

TRIBERG
im Schwarzwald

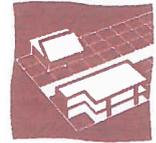
"Sonnenhalde"

Triberg / Offenburg, den **05. JULI 2001** !
Der Bürgermeister:

Martin
Martin, Bürgermeister

Der Planer:
weissenrieder
GmbH
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewald
77652 Offenburg

K.ST.



STADT TRIBERG
Schwarzwald-Baar-Kreis

Begründung

zum Bebauungsplan "Sonnenhalde"

I. Planungsabsichten

I.1 Allgemeines

Die Stadt Triberg liegt im Schwarzwald, ca. 20 km westlich von Villingen-Schwenningen. Zusammen mit den Stadtteilen Gremmelsbach und Nußbach hat sie derzeit ca. 5.600 Einwohner.

Die Bundesstraßen 33 und 500 führen direkt an Triberg vorbei.

I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan für den Gemeindeverwaltungsverband „Raumschaft Triberg“ wurde 1998 zum zweiten Mal punktuell im Deckblattverfahren fortgeschrieben. Diese Fortschreibung wurde am 31.01.2000 vom Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis genehmigt und am 09.06.2000 rechtswirksam.

Das Planungsgebiet dieses Bebauungsplans war Gegenstand der zweiten Fortschreibung und ist dort als Wohnbaufläche dargestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

I.3 Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Notwendigkeit der Erschließung und Bebauung dieses Gebietes wird in erster Linie durch die steigende Nachfrage nach geeigneten Flächen für den Wohnungsbau begründet. Es ist eine größere Anzahl von Bauinteressenten, vor allem von Seiten der einheimischen Bevölkerung vorhanden, die ein Eigenheim erstellen wollen. Daher sieht die Stadt Triberg es als eine vorrangige Aufgabe an, verfügbares Bauerwartungsland zu erschließen und einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Seit Jahren herrscht in Triberg aufgrund der schwierigen topografischen Verhältnisse ein Mangel an Baugrundstücken. Viele Bürger sahen sich deshalb gezwungen, in den Nachbarorten zu bauen. Die Folge davon ist, dass die Bevölkerungszahl drastisch (um mehr als 20 % seit den 70-er Jahren) zurückging. Dieser Entwicklung gilt es unbedingt entgegenzuwirken.

Die Fläche im Anschluss an die bestehenden Wohngebiete „Ringmauerweg“, „Hoflehen“ und „Eichendorffweg“ in nordwestlicher Richtung bietet sich hierfür an, da die Erschließung ohne größeren Aufwand möglich ist. Auch in topografischer Hinsicht ist diese Fläche für eine Wohnbebauung geeignet, zumal es für die Stadt Triberg aufgrund der topografischen Erschwernisse sehr schwierig ist, geeignete Flächen ausweisen zu können.

I.4 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt südöstlich von Triberg, ca. 800 m vom Ortsmittelpunkt entfernt. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein Hanggrundstück, das sich in der Höhenlage zwischen 805 und 846 m +NN erstreckt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha. Das Plangebiet schließt im Westen, Süden und Osten direkt an bestehende Wohnbebauung an. Die nördliche Entwicklungsgrenze wird durch den Wald bestimmt. Die Fläche fungierte bisher als Waldfläche, die jetzt aber zur Wohnbaufläche umgewandelt wurde.

Mit dem beabsichtigten Bebauungsplan soll die in diesem Bereich vorgesehene bauliche Entwicklung abgeschlossen werden.

I.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei den im Planungsbereich liegenden Grundstücken handelt es sich um Gemeindeeigentum.

II. Planung

II.1 Städtebauliche Festsetzungen

Das gesamte Planungsgebiet wird als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Somit entwickelt sich die Planung aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

Die Bebauung wurde den topografischen Verhältnissen sowie der bestehenden Bebauung angepasst. Im westlichen, d. h. im unteren Teilbereich des Plangebietes, ist eine offene Bauweise vorgesehen. Im östlichen oberen Teil bzw. in Plateaulage sind lediglich Einzelhäuser zugelassen. In dieser exponierten Lage kann durch diese Festsetzung gewährleistet werden, dass im oberen Bereich keine Riegelwirkung entsteht. Dies wäre im Hinblick auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ nicht wünschenswert.

Aufgrund der Topografie sind Gebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen möglich. Teilweise ist in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil geregelt, dass ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

Um das Maß der Bebauung regeln zu können, wird die Grundflächenzahl auf maximal 0,4 festgesetzt. Um die Höhenentwicklung der Gebäude regeln zu können, wird eine maximale Wand- und Firsthöhe bezogen auf Oberkante Erschließungsstraße festgelegt. Aufgrund der schwierigen Gelände-verhältnisse ist es zusätzlich notwendig, eine maximal sichtbare Firsthöhe für Gebäude, die unterhalb der Erschließung stehen, festzusetzen. Für Gebäude, die mit einem Pultdach errichtet werden, gelten separate Festsetzungen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Ausweisung von Bau-fensterbändern festgesetzt. So kann man flexibel auf die zukünftigen Grundstückseigentümer bezüglich ihres Wunsches für die Grundstücks-größe reagieren. Um den zukünftigen Bauherren gewisse Spielräume geben zu können, werden lediglich die städtebaulich notwendigen Festsetzungen getroffen. Auf die Festlegung von Firstrichtungen bzw. Dachformen wird aus diesem Grund verzichtet. Die Dachneigung der Hauptgebäude muss jedoch mindestens 30 ° betragen. Bei Pultdächern kann bei Einhaltung der maxi-malen Wand-, bzw. Firsthöhe auch eine flachere Dachneigung gewählt werden.

Um aber die Entstehung von großen Gebäudekubaturen z. B. bei Mehr-familienhäusern verhindern zu können, wurde die Anzahl der Wohnungen je Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB beschränkt. Es sind pro Ge-bäudeeinheit maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.

Nach der Planungskonzeption können insgesamt 19 neue Baukörper mit 44 Wohneinheiten auf dem Planungsgebiet erstellt werden.

II.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Nach § 8a BNatSchG stellt die Aufstellung dieses Bebauungsplanes einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Gemäß § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung mit einzubeziehen. Die zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft müssen ausgeglichen werden.

Durch Übernahme folgender grünordnerischer Festsetzungen in den Bebauungsplan kann ein Ausgleich gewährleistet werden:

- Begrünung der öffentlichen und privaten Flächen
- Anlage von Blockschüttungen als Lebensraum
- Beschränkung der Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen auf ein Mindestmaß
- Bewirtschaftung der im Geltungsbereich befindlichen Waldfläche als Niederwald, Ausbildung eines gut strukturierten Waldsaumes.

II.3 Erschließung

Die Erschließung dieses Plangebietes erfolgt über zwei Erschließungsstraßen. Zum einen wird die bestehende Straße „Sonnenhalde“ verlängert, zum anderen wird der bestehende „Ringmauerweg“ verlängert. Als Abschluss dieser beiden Verlängerungsstraßen wird ein Wendehammer ausgebildet, der so dimensioniert ist, dass er auch für Versorgungsfahrzeuge nutzbar ist.

Die neuen Erschließungsstraßen weisen eine Breite von 5,50 m auf, wobei sie in Kurvensituationen auf 7,50 m aufgeweitet werden.

In Bereichen, in denen öffentliche Flächen an die Erschließungsstraße angrenzen, wird die Möglichkeit zur Errichtung von Längsparkplätzen geschaffen.

Um zu verhindern, dass eine Vielzahl von Privatfahrzeugen im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden, wird die notwendige Kfz-Stellplatz-Anzahl erhöht. Für die erste Wohneinheit müssen in Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO zwei Stellplätze, für die zweite Einheit ein weiterer Stellplatz nachgewiesen werden.

In der öffentlichen Grünfläche zwischen Niederwaldzone und Privatgrundstücken ist ein Fußweg geplant, der die einzelnen Erschließungsstraßen fußläufig miteinander verbindet.

II.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird an die vorhandenen Leitungsnetze angebunden. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Abwasser wird über Schmutzwasserkanäle dem Klärwerk des Abwasserverbandes Triberg – Schonach – Schönwald in Triberg zugeleitet. Das anfallende Oberflächenwasser wird an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen.

Die Wasserversorgung ist sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her gesichert und erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadt Triberg.

Aufgrund der schwierigen topografischen Verhältnisse ist es nicht möglich, die beidseitige Bebauung an den Erschließungsstraßen in die Leitungen im öffentlichen Verkehrsraum anzuschließen. Deshalb sind für die Unterlieger entsprechende Leitungsrechte im Bebauungsplan gesichert.

Die übrigen Versorgungsleitungen sollen, wenn möglich, unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

Zusätzlich notwendig werdende Leitungsrechte zugunsten von Versorgungsunternehmen sind im zeichnerischen Teil eingetragen.

II.5 Waldfläche

Die Waldfläche, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurde, soll niederwaldartig bewirtschaftet werden. Durch geeignete Pflanzmaßnahmen wird hier ein gut strukturierter Waldsaum mit typischen Laubgehölzen geschaffen. Damit sich der Waldtrauf entwickeln kann, wird er über einen Holzzaun geschützt.

Durch die niederwaldartige Bewirtschaftung wird die Verkehrssicherheitspflicht gegenüber der Neubebauung gewährleistet. Die beiden bestehenden Holzabfuhrwege werden an die neuen Erschließungsstraßen angebunden, so dass die Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt wird.

II.6 Folgeeinrichtungen

Durch diesen Bebauungsplan werden keine Folgeeinrichtungen hervorgerufen.

III. Städtebauliche Daten

III.1 Flächenbilanz:

WR-Fläche	12.330 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	3.525 m ²
Fuß- / Waldwege	435 m ²
Öffentliche Grünfläche	1.775 m ²
Waldfläche	3.895 m ²
Gesamtfläche	21.960 m²

Nettobauland	12.395 m ²
Bruttobauland	21.960 m ²

III.2 Bauliche Nutzung

17 Eigenheime:	34 WE
1 Doppelhaus:	4 WE
1 Reihenhaus (3 Einheiten):	6 WE
Wohneinheiten gesamt:	44 WE

Einwohner: (44 WE x 2,2)	97 EW
Nettowohndichte:	78 EW/ha
Bruttowohndichte:	44 EW/ha

IV. Erschließungskosten

Die überschlägigen Bruttokosten der Erschließung betragen ca. :

Straßenbau	400.000,-- DM
Fußweg in öffentl. Grünfläche	30.000,-- DM
Wasserversorgung	245.000,-- DM
Kanalisation	480.000,-- DM
Beleuchtung	70.000,-- DM
Vermessung	55.000,-- DM
Initialpflanzung, Zaun	6.000,-- DM
Gesamtsumme (brutto)	1.286.000,-- DM

V. Bodenordnende Maßnahmen

Bei den im Planbereich liegenden Grundstücken handelt es sich um Eigentum der Stadt Triberg. Aus diesem Grund wird keine Baulandumlegung notwendig.

Ausgefertigt:
Offenburg /

Triberg, den **05. JULI 2001**

^{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

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Sonnenhalde"

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Plan wird folgender Textteil zum Bebauungsplan festgelegt:

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- I.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.07.1999 (GBl. S. 292)

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,4 festgelegt.

Ist im zeichnerischen Teil die durch Baugrenzen ausgewiesene, überbaubare Grundstücksfläche kleiner als die Fläche, die sich aus der als Höchstgrenze festgesetzten Grundflächenzahl ergibt, so gilt die im zeichnerischen Teil ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche.

b) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt. Bei Gebäuden, die bergseitig erschlossen werden, wird zusätzlich eine maximale Firsthöhe talseitig festgesetzt.

Die Wandhöhe wird Mitte des Hauses gemessen an der Gebäudeaußenwand von Oberkante Erschließungsstraße bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird Mitte des Hauses an der Gebäudeaußenwand von Oberkante Erschließungsstraße bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen. Ist talseitig eine maximale Firsthöhe festgesetzt, wird diese von Oberkante des geplanten Geländes bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Diese Maximalmaße werden in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

Ausnahme: Wird ein Gebäude mit Pultdach errichtet, gelten abweichende Maximalhöhen, die ebenfalls in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil angegeben sind. Sie befinden sich hinter den Angaben, in Klammer stehend und mit PD gekennzeichnet.

II.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt:

- a) Einzelhausbebauung
- b) Offene Bauweise: Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen

II.4 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II.4.1 Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

II.4.2 Garagen, die an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten .

II.4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO werden auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baufenster zugelassen.

II.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude, bei Doppelhäusern oder Hausgruppen maximal zwei Wohnungen je Hauseinheit, zulässig.

II.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

II.6.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegen stehen.

II.6.2 Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen in den Grundstücken entlang der Straße ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1,00 m Tiefe anzubringen.

II.7 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene Waldfläche ist niederwaldartig zu bewirtschaften:

Entwicklung eines naturnahen Waldrands aus Sukzession und Naturverjüngung, möglichst aus Laubbäumen und Sträuchern (Buche, Ahorn, Eberesche, Salweide, Kirsche, Stechpalme, etc.) und ständiger Zurückdrängung aufkommender Nadelgehölze, insbesondere Fichte und Douglasie. Eventuell sind Initialpflanzungen mit Sträuchern, v. a. Hasel, Hartriegel, etc. notwendig.

II.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II.8.1 Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind im zeichnerischen Teil durch Einschrieb angegeben.

II.8.2 Auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen keine Mauern erstellt und keine Bäume gepflanzt werden.

II.8.3 Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

II.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II.9.1 *Öffentliche Grünfläche A entlang Fußweg*

Die öffentliche Grünfläche ist als extensives Grünland mit jährlich einer Mahd (ab Mitte Juli) anzulegen. Sie ist mit einzelnen Obstbäumen und Obstbaumgruppen aus Altsorten zu bepflanzen.

II.9.2 *Öffentliche Grünfläche B oberhalb der Garagen*

Auf dieser Fläche ist eine Initialpflanzung von Sträuchern vorzunehmen. Einzelne Laubbäume (Buche, Ahorn) sind zu Solitären zu entwickeln. Außerdem muss ein Aushieb von Nadelholz stattfinden. Auf dieser Fläche muss eine Blockschüttung (Aufschichten von Steinen) angelegt werden.

II.9.3 *Private Grundstücksflächen*

Die nicht überbauten bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Laubgehölze zu gliedern. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Pro 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens zehn Gehölze festgesetzt, die maximal eine Höhe von 3 m erreichen dürfen. Es sind einheimische Arten vorzuziehen.

II.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Neu zu pflanzende Gehölze

Die neu zu pflanzenden Gehölze sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

II.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers werden im Verhältnis 1 : 1,5 ausgeführt und sind auf den einzelnen Grundstücken zu dulden.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

III.1 Dachform der Hauptgebäude

Die Dachform der Hauptgebäude ist bei Einhaltung der maximalen Wand- bzw. Firsthöhen frei wählbar.

III.2 Dachneigung der Hauptgebäude

Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mindestens 30° betragen.

Ausnahme: Wird ein Gebäude mit Pultdach errichtet, kann eine Dachneigung bei Einhaltung der maximalen Wand-, bzw. Firsthöhe auch kleiner als 30° gewählt werden.

III.3 Dachform der Garagen

Garagen müssen mit einem Sattel- oder Pultdach errichtet werden. Sie dürfen nur mit Flachdach ausgebildet werden, wenn die Garagen in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet und als Terrasse genutzt werden.

III.4 Dachaufbauten bei Hauptgebäuden

- III.4.1 Dachaufbauten sind maximal bis zwei Drittel der Gebäudelänge, Dacheinschnitte bis maximal ein Drittel der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand zu den Giebelseiten muss mindestens 2 m betragen.
- III.4.2 Zwischen den Gauben und der Traufe bzw. dem First müssen mindestens zwei Ziegelreihen durchlaufen.
- III.4.3 Schleppegauben sind erst ab 35° Dachneigung zulässig.

III.5 Dacheindeckung

Die Dächer der Gebäude sind mit nichtglänzendem Material einzudecken.
Ausnahme: Solaranlagen

III.6 Doppelhäuser und Hausgruppen

- III.6.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einem Satteldach, traufständig zur Erschließungsstraße, zu errichten. Die Dachneigung beträgt 45°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach § III.1 und III.2 vorgeschriebenen Dachform und -neigung zulässig, wenn sich alle Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Dachform und Gradzahl einigen und die Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer einheitlichen Dachform und -neigung errichtet werden. Bei der Firstrichtung kann auch eine andere Richtung gewählt werden, wenn sich alle Grundstückseigentümer auf die gleiche Richtung einigen.
- III.6.2 Wird ein Gebäude als Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppeneinheit mit Brandwand errichtet oder auf eine Grenze gebaut, so muss per Baulast gesichert sein, dass auf dem Nachbargrundstück an diese Brandwand angebaut wird.

III.7 Garagen und Stellplätze

- III.7.1 Notwendige Stellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst zu erstellen.
- III.7.2 In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind für die erste Wohneinheit zwei und für die zweite Einheit ein Stellplatz nachzuweisen.

III.8 Einfriedigungen

- III.8.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m bezogen auf Oberkante Straße zulässig.

III.8.2 Mauern, die keine Stützmauern sind, sind aufgrund der Barrierewirkung für Kleintiere nicht erlaubt.

III.9 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

III.9.1 Die oberirdischen freien Stellplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, $B = 3,0$ cm, oder porenoffene Pflastersteine.

Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

III.9.2 Für Zufahrten und Hofflächen gilt Ziff. III.9.1 ebenfalls, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien oder Fahrzeuge in den Untergrund besteht.

III.9.3 Die Baugrundstücke sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden zu versehen.

III.10 Geländeaufschüttungen

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützwände sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse so wenig wie möglich gestört werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

III.11 Antennen-Anlagen

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

IV.1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

IV.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.

IV.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.

IV.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.

IV.1.4 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.

IV.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.
- 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:

- 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.

IV.3 Altlasten

- IV.3.1 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
- IV.3.2 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.

IV.4 Denkmalschutz

- IV.4.1 Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.
- IV.4.2 Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

V. EmpfehlungenV.1 Brennwert-Technologie

Zur Minderung der schädlichen Umwelteinwirkungen durch Abgasausstoß und zur Energieeinsparung sollten unbedingt bei der Planung der Heizungsanlagen Brennwertkessel für Öl oder Gas entsprechend DIN 4702 eingebaut werden.

V.2 Alternative Energiekonzepte

Aus energetischen Einsparungsgründen sollte der Einbau von Solar-
kollektoren, fotovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauch-
wassererwärmung und Energieerzeugung angestrebt werden.

V.3 Niedrigenergiehäuser

Wärmedämmung: Bei den Neubauten sollte unbedingt der Wärmedurch-
gangskoeffizient (k-Wert) der Gebäudehülle für Niedrigenergiehäuser an-
gestrebt werden. Hierfür werden mindestens folgende Regeln-
forderungen gestellt:

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| • Außenwände und Decken, die beheizte Räume nach unten gegen die Außenluft abgrenzen | 0,20 W/m ² K |
| • Dachflächen, Dachgeschossdecken | 0,15 W/m ² K |
| • Kellerdecken, Wände und Decken gegen unbeheizte Räume sowie Decken und Wände, die an das Erdreich angrenzen | 0,30 W/m ² K |
| • Fenster mit Wärmeschutzglas | 1,50 W/m ² K |

Offenburg /

Ausgefertigt:

Triberg, den **05. JULI 2001**.....

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

Stern



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

Klaus Pawlik
.....
Martin, Bürgermeister