

**STADT TRIBERG**  
 Schwarzwald-Baar-Kreis

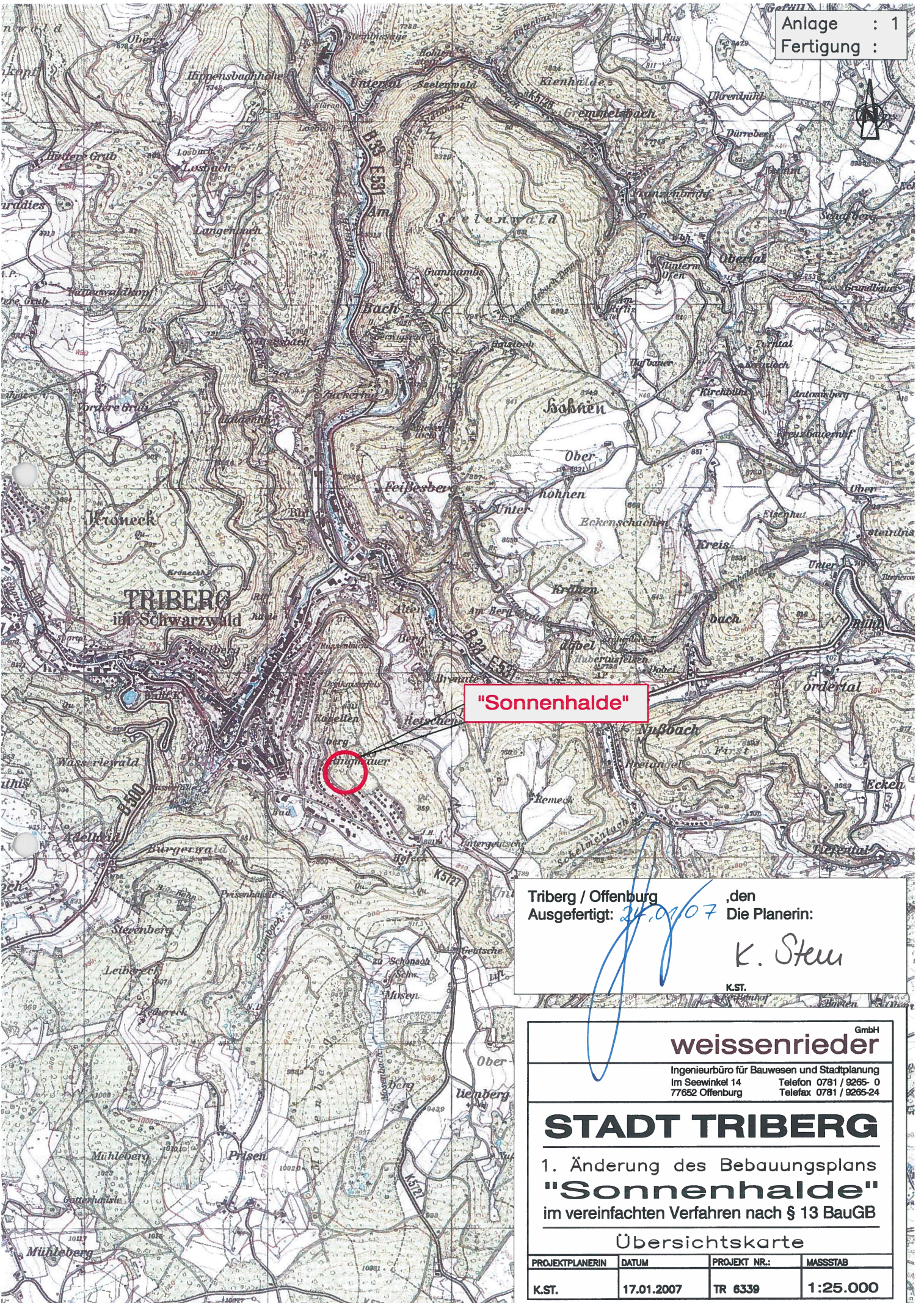
# 1. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenhalde“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

## Inhaltsverzeichnis

<b>Anlage 1:</b>	<b>Übersichtskarte</b>	<b>1:25.000</b>
<b>Anlage 2:</b>	<b>Gemeinsame Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans</b>	
<b>Anlage 3:</b>	<b>Gemeinsamer zeichnerischer Teil zur Bebauungsplanänderung</b>	<b>1:500</b>
<b>Anlage 4:</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans</b>	





"Sonnenhalde"

Triberg / Offenburger, den  
Ausgefertigt: 27.01.07 Die Planerin:  
K. Stein  
K.ST.

**weissenrieder** GmbH  
Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung  
Im Seewinkel 14 Telefon 0781 / 9265-0  
77652 Offenburg Telefax 0781 / 9265-24

---

**STADT TRIBERG**

1. Änderung des Bebauungsplans  
**"Sonnenhalde"**  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

---

Übersichtskarte

PROJEKTPLANERIN	DATUM	PROJEKT NR.:	MASSSTAB
K.ST.	17.01.2007	TR 6339	1:25.000





**STADT TRIBERG**  
Schwarzwald-Baar-Kreis

# **Gemeinsame Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Sonnenhalde" im vereinfach- ten Verfahren nach § 13 BauGB**

## **I. Erfordernis der Planänderung**

Das Neubaugebiet „Sonnenhalde“ ist zwischenzeitlich voll erschlossen und in Teilbereichen bebaut. Über die beiden vorhandenen Stichstraßen können ohne größere Mehraufwendungen sieben weitere Bauplätze erschlossen werden. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche bzw. Niederwaldfläche ausgewiesen. Durch weitere Rücknahme der im Norden angrenzenden Waldfläche und ein Verschieben der Grünzone kann eine nachträgliche Ergänzung der Bebauung ermöglicht werden. Die Stadt Triberg zieht, auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, anstelle einer Ausweisung von Bauland auf der „grünen Wiese“ eine Arrondierung des Bestands vor.

Damit besteht das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans. Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Diese Vorgehensweise wurde mit dem Landratsamt im Vorfeld abgestimmt.

## **II. Ziele und Zweck der Planänderung**

Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenhalde“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von sieben weiteren Bauplätzen geschaffen werden.

Durch Übernahme der Bebauungsvorschriften auch für den Erweiterungsbereich kann gewährleistet werden, dass sich die Neubebauung in die städtebauliche Ordnung einfügt und die Grundzüge der Planung gewahrt werden.

Gleichzeitig soll im Rahmen dieser Änderung die Festsetzung einer Geschossflächenzahl aufgenommen werden. Die Abwassersatzung der Stadt Triberg hat sich geändert. Künftig muss bei der Berechnung eine Geschossflächenzahl zu Grunde gelegt werden.

### **III. Inhalt der Planänderung**

#### **III.1 Städtebauliche Festsetzungen**

Die Bebauungsvorschriften gelten inhaltlich unverändert auch für die sieben neuen Bauplätze. Aufgrund ihrer Lage und der Kurvensituation der jeweiligen Erschließungsstraßen wurde die Höhenlage der geplanten Baukörper geprüft. Da das Gelände relativ homogen verläuft, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Übernahme der angrenzenden Festsetzungen auch in diesem Bereich der vorhandenen Topografie Rechnung getragen werden kann.

Als neue Regelung wurde für den gesamten Geltungsbereich die Festsetzung einer Geschossflächenzahl aufgenommen. Aufgrund der großen Bandbreite an Grundstücksgrößen ist die Regelung von Ausnahmen erforderlich. Bei großen Grundstücken könnte es vorkommen, dass die als Höchstgrenze festgesetzte Geschossflächenzahl nicht erreicht werden kann, weil die im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen ausgewiesene, überbaubare Grundstücksfläche kleiner ist. In diesem Fall berechnet sich die maximale Geschossflächenzahl aus der Multiplikation der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche mit der maximal zulässigen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.

Bei kleinen Grundstücken könnte der Fall eintreten, dass die Geschossflächenzahl eine Ausnutzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse nicht zulässt. Deshalb wird hier eine Regelung in Abhängigkeit der Grundstücksgröße getroffen. Weisen Grundstücke, die mit einer Doppelhaushälfte oder einer Reiheneinheit bebaut werden, eine Fläche zwischen 300 – 350 m<sup>2</sup> auf, ist eine Überschreitung der Geschossflächenzahl bis maximal 15% unter Einhaltung der Maximalhöhen zulässig. Sind die Grundstücke kleiner als 300 m<sup>2</sup> darf die Überschreitung 20 %, ebenfalls unter Einhaltung der Maximalhöhen, betragen.

#### **III.2 Verkehrsplanung / Ver- und Entsorgung**

Am Erschließungssystem ergaben sich kleinere Änderungen.

Die beiden Waldwege, die im Kurvenbereich an die Stichstraßen angeschlossen waren, werden nun stückweit als Erschließungsweg ausgebaut und dienen der Erschließung der nördlichsten, neuen Baureihe. Zudem wurden die geplanten beiden öffentlichen Stellplätze an der Einmündung des Waldwegs in den „Ringmauerweg“ verschoben und parallel zum Erschließungsweg neu ausgewiesen.

Die geplanten Längsparkplätze an der Straße „Sonnenhalde“, oberhalb der Gemeinschaftsgaragen, wurden durch eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen für 6 Carports und 6 öffentlichen Stellplätze, jeweils als Senkrechtaufsteller, ersetzt. Am Ende der Straße „Sonnenhalde“ wurde im Rahmen der Grundstücksvermessung eine öffentliche Verkehrsfläche gebildet. Sie stellt die Verlängerung der Wendeanlage nach Südosten bis zur Geltungsbereichsgrenze dar. Diese Fläche wurde im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nachrichtlich als öffentliche Verkehrsfläche übernommen.

Die überbaubare Grundstücksfläche des talseitig liegenden Bauplatzes wurde entsprechend verschoben.

Um die Entsorgung der Neubauten zu gewährleisten, sind weitere Leitungsrechte erforderlich. Diese sind im zeichnerischen Teil eingetragen.

### **III.3 Grünplanung / Waldabstand**

Die geplante öffentliche Grünfläche „A“ sowie die Niederwaldfläche wurden nach Norden verschoben. Um weiterhin den Mindestwaldabstand gemäß LBO wahren zu können, war es erforderlich, den Geltungsbereich zusätzlich im nordöstlichen Bereich zu vergrößern.

Der Waldrand ist durch Sturm und Käfer schon jetzt weiter nach Norden, d. h. über die seinerzeitigen Genehmigungsgrenzen hinaus, verschoben.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Grünfläche „A“ sowie der niederwaldartigen Bewirtschaftung bzw. der Ausbildung eines gut strukturierten Waldsaums wurden für die neu ausgewiesenen Flächen übernommen.

Die öffentliche Grünfläche vergrößert sich von 1.775 m<sup>2</sup> auf 2.420 m<sup>2</sup>. Die Niederwaldfläche wird aufgrund des größeren Geltungsbereichs von 3.895 m<sup>2</sup> auf 5.095 m<sup>2</sup> erweitert.

Für den Erweiterungsbereich muss eine Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG und später eine Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG erteilt werden. Zwingende Versagensgründe sind nach Aussage des Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Forstamt, hierzu voraussichtlich nicht gegeben.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen sowie die Waldrandgestaltung sollte in enger Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten erfolgen.

Die Verpflichtung zur Begrünung der privaten Flächen und die Beschränkung der Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen auf ein Mindestmaß gelten auch für die sieben neuen Bauplätze. Mit diesen Festsetzungen soll der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Schaffung neuer Bauflächen hervorgerufen wird, ausgeglichen werden.

#### **IV. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil**

Die Bebauungsvorschriften und der gemeinsame zeichnerische Teil der 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzen die des derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplans.

#### **V. Vorbereitende Bauleitplanung**

Diese Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands „Raumschaft Triberg“.

#### **VI. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans weist eine Größe von 2,20 ha auf. Es erfolgt nun eine Erweiterung nach Norden bzw. Nordosten um ca. 9.530 m<sup>2</sup>, so dass nun über diese 1. Bebauungsplanänderung 3,15 ha überplant werden.

#### **VII. Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Die Erweiterungsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Triberg.

#### **VIII. Umweltverträglichkeit**

Da bei dieser Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, können die Vorschriften nach § 13 BauGB – vereinfachtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

## IX. Auswirkungen der Planänderung

Der Stadt Triberg entstehen durch diese 1. Änderung des Bebauungsplans zusätzliche Erschließungskosten.

Es werden jedoch durch die Änderung keine Folgeeinrichtungen hervorge-  
rufen.

Offenburg /

Ausgefertigt:  
Triberg, den 24.01.2007

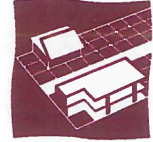
<sup>GmbH</sup>  
**weissenrieder**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
und Stadtplanung  
Im Seewinkel 14  
77652 Offenburg



*K. Stern*

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

.....  
Dr. Gallus Strobel  
Bürgermeister



**STADT TRIBERG**  
Schwarzwald-Baar-Kreis

**Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche  
Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebau-  
ungsplans "Sonnenhalde" im vereinfachten  
Verfahren nach § 13 BauGB**

**I. Rechtsgrundlagen**

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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 Investitions-erleichterungs- 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)
- I.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)



## II. Bauplanungsrechtlicher Teil

### 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) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

Kann die als Höchstgrenze festgesetzte Geschossflächenzahl nicht erreicht werden, weil die im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen ausgewiesene, überbaubare Grundstücksfläche kleiner ist, so berechnet sich die maximale Geschossflächenzahl aus der Multiplikation der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche mit der maximal zulässigen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.

Weisen Grundstücke, die mit einer Doppelhaushälfte oder einer Reiheneinheit bebaut werden, eine Fläche zwischen 300 – 350 m<sup>2</sup> auf, ist eine Überschreitung der Geschossflächenzahl bis maximal 15% unter Einhaltung der Maximalhöhen zulässig. Sind die Grundstücke kleiner als 300 m<sup>2</sup> darf die Überschreitung 20 %, ebenfalls unter Einhaltung der Maximalhöhen, betragen.

##### c) 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. 3 BauGB + § 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.4.4 Im zeichnerischen Teil ist der Standort einer bestehenden Gemeinschaftsanlage für Garagen sowie ein geplanter Standort für eine Gemeinschaftsanlage mit Carports ausgewiesen.

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 m<sup>2</sup> 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. Bauordnungsrechtlicher Teil

#### 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, Dach-einschnitte 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 Schleppgauben sind erst ab 35° Dachneigung zulässig.

#### III.5 Dacheindeckung

Die Dächer der Gebäude sind mit nichtglänzendem Material einzudecken.  
Ausnahme: Solar-, Fotovoltaikanlagen

#### 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 Ziffer 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 oder auf den Flächen für Gemeinschaftsanlagen 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 Ziffer 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 Geländebeziehungen so wenig wie möglich gestört werden. Die Geländebeziehungen 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 Anstrengung 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 Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.
- IV.4.2 Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

Offenburg /

<sup>GmbH</sup>  
**weissenrieder**  
 Ingenieurbüro für Bauwesen  
 und Stadtplanung  
 Im Seewinkel 14  
 77652 Offenburg



*K. Stern*

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

Ausgefertigt: *24.01.2007*  
 Triberg, den .....

.....  
 Dr. Gallus Strobel  
 Bürgermeister