



Stadt Stühlingen

Landkreis Waldshut

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) „Schwarzwaldstraße 31a“ in Stühlingen-Blumegg

INHALTSANGABE:

I. SATZUNG

II. BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planung
2. Ziele und Zweck der Planung
3. Plangebiet und Flächennutzungsplan
4. Umweltverträglichkeit
5. Realisierung und Verfahren

III. FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- B. Örtliche Bauvorschriften
- C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

IV. PLANTEIL

- Lageplan mit Abgrenzung, M 1: 500, Blatt 1
- Flächennutzungsplan-Auszug, Blatt 2
- Vorhaben- und Erschließungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen und Plänen, Blatt 3

V. ANLAGE

- Pflanzliste (Anlage A)

VI. VERFAHRENSÜBERSICHT UND AUSFERTIGUNG

Status: rechtskräftige Fassung vom 25.07.2022

I. Satzung

SATZUNG über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße 31a“ der Stadt Stühlingen

Der Gemeinderat der Stadt Stühlingen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Schwarzwaldstraße 31a“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften:

1. Baugesetzbuches in der letztgültigen Fassung -- BauGB;
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der letztgültigen Fassung -- BauNVO;
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) in der letztgültigen Fassung -- PlanZV;
4. Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) in der letztgültigen Fassung -- BNatschG;
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der letztgültigen Fassung --LBO;
6. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der letztgültigen Fassung -- GemO BW.

aufgrund von § 12 des Baugesetzbuches i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in öffentlicher Sitzung am **25.07.2022** als **Satzung** beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 25.04.2022 (Blatt 1) maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung. Betroffen ist ausschließlich eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 8, Schwarzwaldstraße, Gemarkung Stühlingen-Blumegg.

§ 2

Bestandteile der Satzung

(1) Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht aus:

1. Lageplan – zeichnerische Festsetzungen (Blatt 1) vom 25.04.2022
2. Bebauungsvorschriften (Textliche Festsetzungen) gem. Ziff. III Buchstabe A vom 25.04.2022
3. Gemeinsamer zeichnerischer Teil (Blatt 3) vom 25.04.2022

(2) Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften besteht aus:

1. Gemeinsamer zeichnerischer Teil (Blatt 3) vom 22.06.2021
2. Örtliche Bauvorschriften (Textliche Festsetzungen) gem. Ziff. III Buchstabe B vom 25.04.2022

(3) Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise (Ziff. III) vom 25.04.2022.

Beigefügt sind:

1. Begründung zum Bebauungsplan vom 25.04.2022
2. Lageplan des zeichnerischen Teils vom 25.04.2022 (Anlage Blatt 1)
3. Flächennutzungsplan vom 13.05.1986/Auszug Teilfläche Blumegg (Anlage Blatt 2)
4. Darstellungen zum Bauantrag mit Lageplan, Grundrissen, Ansichten und Schnitte, erstellt vom Büro „Planungsgruppe Trauffer“, Kienzlewiesen 25, 78056 VS-Schwenningen, vom 22.06.2021 (Anlage Blatt 3).
5. Verfahrensübersicht

§ 3

Verstöße

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

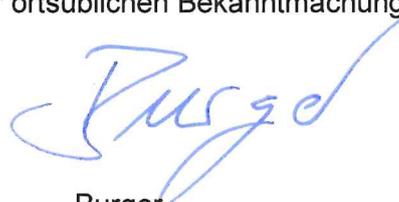
Inkrafttreten

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stühlingen, den 26.07.2022

(Siegel)




Bürger
Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Stühlingen übereinstimmen.

Stühlingen, den 26.07.2022

(Siegel)



Bürger
Bürgermeister

In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 03.08.2022

Stühlingen, den 04.08.2022

(Siegel)



Bürger
Bürgermeister

II. Begründung

Erfordernis der Planung

Betroffen ist ausschließlich eine westliche Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 8, Schwarzwaldstraße, Gemarkung Stühlingen-Blumegg.

Auf dem betreffenden Grundstück befindet sich bereits das Wohnhaus der Familie Leo Korhummel mit einer Gesamtfläche von 4.058 m², welches früher als landwirtschaftliches Anwesen errichtet und genutzt wurde.

Konkreter Planungsanlass ist der geplante Neubau eines selbstgenutzten Einfamilienwohnhauses mit Garage für die junge Familie Podeswa-Korhummel, welche das Haus bewohnen wird. Somit dient der Vorhaben- und Erschließungsplan auch der Schaffung von Wohnraum zur Erhaltung der Bevölkerungszahlen im ländlichen Raum und gegen eine weitere Abwanderung.

Dazu wird die auf dem Grundstück stehende Garage/Scheune (nördlicher Teil des Anwesens Schwarzwaldstrasse 31) teilweise abgebrochen und dieser Teil künftig als Zufahrt zwischen dem Neubau und der Schwarzwaldstraße genutzt werden. Weiter wird der hinter dem Hauptgebäude befindliche freistehende Stall abgerissen da auf diesem Grundstücksteil der Neubau entstehen soll. Das Grundstück ist groß genug, um den Neubau eines weiteren Wohnhauses zu ermöglichen. Die geplante Wohnbebauung führt damit zu einer Ergänzung des vorhandenen Siedlungsraumes.

Das Grundstück liegt am Ortsrand des Stadtteils Blumegg. Auf der Basis des geltenden Planungsrechts ist das Vorhaben als Bebauung in der 2. Reihe nicht realisierbar. Für die Umsetzung der Planung ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Vorhabenträger stellte daher am 27.08.2021 einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

Der Vorhabenträger soll später Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 8/Teil werden, eine Übertragung wird derzeit vorbereitet (Vermessung, steuerliche Belange, Übergabe).

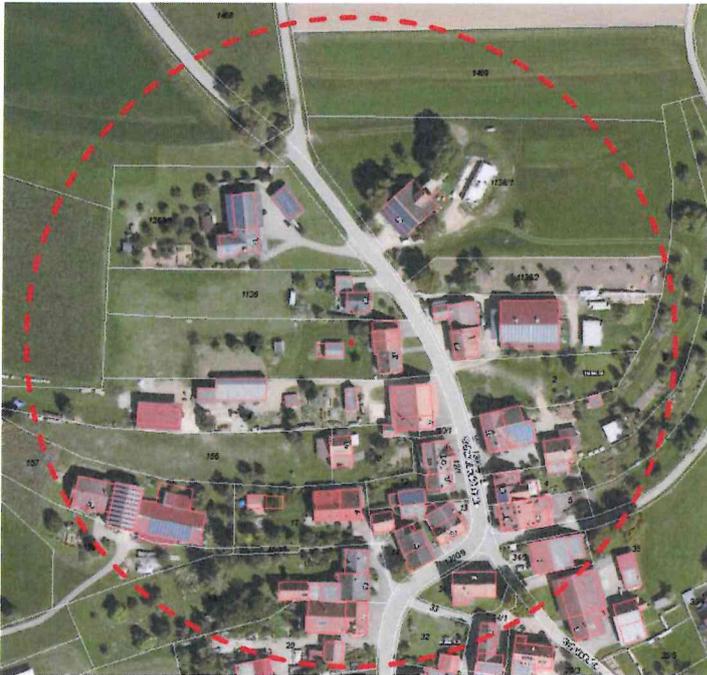
Durch die geplante Baumaßnahme entsteht eine neue zeitgemäße Wohnung, die im Rahmen einer Nachfolgeregelung eine nachhaltige Nutzung des Grundstücks sicherstellt. Eine Nachverdichtung des bestehenden Ortsrandes wird somit erreicht.

Die Erschließung ist auf privater Basis wirtschaftlich über die geplante neue Zufahrt zur „Schwarzwaldstraße“ möglich. Dies gilt sowohl für die Zufahrt, als auch für die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen.

Der daneben angrenzende landwirtschaftliche Betrieb verursacht landwirtschaftlich typische Emissionen. Die Emissionen könne bei ungünstiger Wetterlage das geplante Vorhaben berühren bzw. die von der Landwirtschaft ausgehenden üblichen Immissionsbelastungen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die Lösung planbedingter Interessenkonflikte soll in erster Linie durch konfliktlösende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB erfolgen. Dabei ist eine „normale“ betriebliche Entwicklung zu beurteilen, die im Rahmen des gegenwärtigen Betriebes Belästigungen der geplanten Wohnbebauung nicht erwarten lässt.

Situation Luftbild:



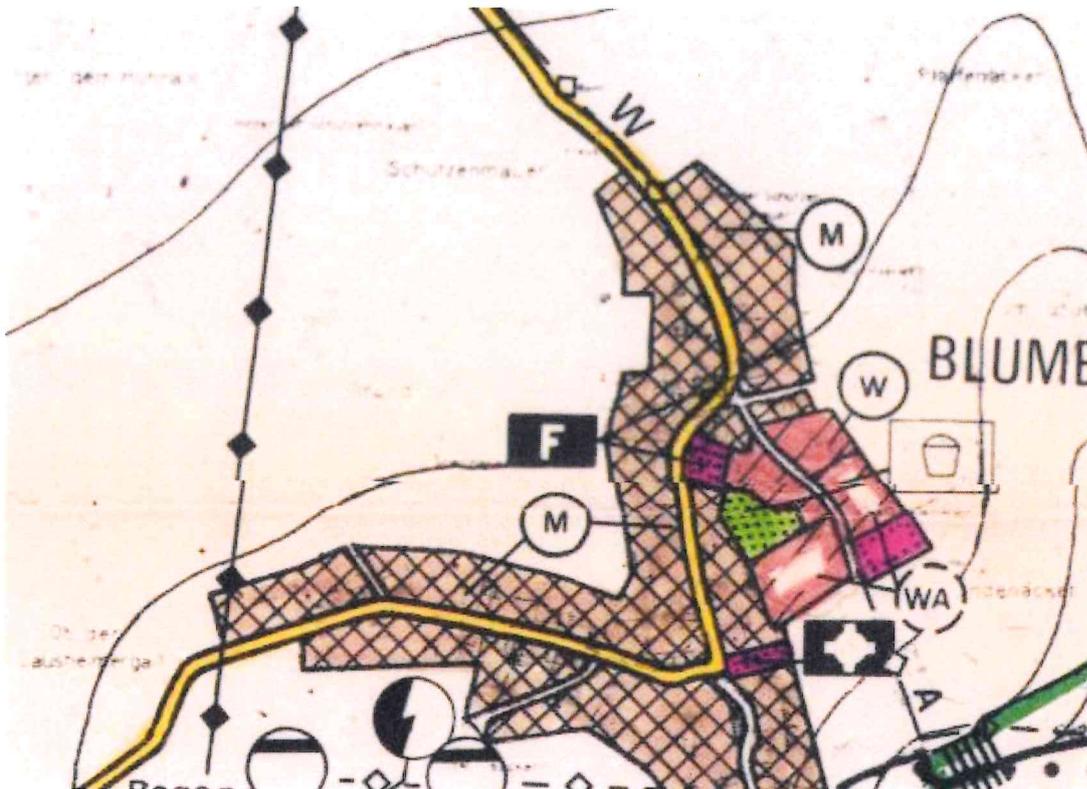
1. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Neubaus eines weiteren Wohngebäudes auf Flst. Nr. 8, Gemarkung Blumegg, geschaffen werden.

2. Plangebiet und Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Stühlingen entwickelt.

Situation Flächennutzungsplan:



3. Umweltverträglichkeit

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit des Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegt, weder vorbereitet noch begründet. Es erfolgt darüber hinaus auch keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter, da die vorgesehene Teilfläche bereits teilweise bebaut war und landwirtschaftlich genutzt wurde. Daher ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine besonders schützenswerten Arten zu erwarten oder anzutreffen sind. Die Fläche liegt auch in keinem FFH-Schutzgebiet.

4. Realisierung und Verfahren

Die Planung wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB durchgeführt.

Es ist nur ein einzelnes Grundstück betroffen. Er begründet damit keine neuen oder zusätzlichen UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Daher wird auf einen formellen Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

Aufgestellt:

Stadt Stühlingen, 25.04.2022

III. Festsetzungen/Bebauungsvorschriften

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße 31a“ in Stühlingen-Blumegg im Bereich des Grundstückes Flst. Nr. 8, Gemarkung Blumegg.

In Ergänzung der Planzeichnung (Blatt 3) werden nachfolgende Bauvorschriften getroffen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Örtliche Bauvorschriften

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO

1.1) Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2) Gemäß § 1 (6) BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO sind Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften auch als Ausnahmen nicht zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können als Ausnahme zugelassen werden.

1.3) Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind außerhalb der Baugrenzen anzulegen:

- zur landschaftlichen Einbindung und zur Gebietsgliederung,
- mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 BauNVO

2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Eintragung der überbaubaren Fläche im Plan (Blatt 1) und der Zahl der Vollgeschosse mit maximal II (zwei) als Höchstgrenze.

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil durch die zulässige Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über dem vorhandenen Gelände talseits. Gemessen wird im Mittel der beiden talseitigen Gebäudeeckpunkte. Bezugspunkt ist gemäß Plan eine Höhe von 673,36 m über NN als Rohfußboden-Erdgeschoßhöhe (REFH).

2.3) Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird auf maximal eine WE pro Wohngebäude festgesetzt.

3. Stellung der Gebäude/Bauweise

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1) Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig ist ausschließlich ein Einzelhaus.

3.2) Die Stellung des Gebäudes erfolgt gemäß Planeintrag (Plan Blatt 1).

4. Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß Planeintrag (Plan Blatt 1) bestimmt.

5. Abmessungen/Größe

gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes für die Größe, Breite und Tiefe des Bauvorhabens erfolgt durch Planeintrag (Plan Blatt 3).

6. Bau und Betrieb von Wärmepumpen

gem. § 9 (1) Nr. 4 und 24 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO

6.1) Außengeräte der geplanten Wärmepumpe (Luft/Wasser) sind als Nebenanlagen zulässig. Luft-Wärmepumpen müssen so betrieben werden, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ausgehen. Die zulässigen Immissionsrichtwerte tags und nachts sind am nächstgelegenen Immissionsort (üblicherweise ist das das nächstgelegene Fenster eines schutzbedürftigen Raumes am Nachbargebäude) einzuhalten. Dies kann ggfls. auch durch abschirmende Maßnahmen erreicht werden (z.B. durch absorbierende Wände in geeigneter Höhe, die jedoch den Luft-Zustrom nicht behindern dürfen), durch eine vom Nachbargebäude abgewandte Montage der Pumpe oder durch eine Aufstellung innerhalb eines Gebäudes.

6.2) Im Zweifelsfall ist der Richtwert anhand einer vereinfachten Schallausbreitungsberechnung nachzuweisen. Maßgebend ist dann der Schalleistungspegel der Wärmepumpe in der Nacht (22.00 h- 06.00 h).

6.3) Die Geräte dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden gemäß Planeintrag (Anlage Blatt 3) unter Einhaltung eines Mindes-Grenzabstandes gemäß § 5 LBO.

6.4) Die Lage und die Abmessungen von frei aufgestellten Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräten, Schalldämpfer, etc. ist im Baugesuch des Einzelbauvorhabens maßstäblich und eindeutig darzustellen.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen

gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB

7.1) Abgrabungen oder Aufschüttungen über 1,50 m sind genehmigungspflichtig und nur insoweit zulässig, dass die Geländebeziehungen zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.

7.2) Die Höhen- und Geländebeziehungen sind im Bauantrag im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss der Nachbargrundstücke nachzuweisen.

8. Zulässigkeit von Vorhaben

gem. § 12 Abs. 3a BauGB

Im Rahmen der baulichen Nutzung des festgesetzten WA sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Stühlingen, den 26.07.2022

(Siegel)



Bürger
Bürgermeister

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Gebäude/Dachform-Dachneigung-Material

gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1) Die Festsetzung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen erfolgt durch Planeintrag im Vorhaben- und Erschließungsplan -zeichnerischen Teil-, mit Darstellungen zum Bauantrag mit Lageplan, Grundrissen, Ansichten und Schnitte, erstellt vom Büro „Planungsgruppe Trauffer“, Kienzlewiesen 25, 78056 VS-Schwenningen, vom 01.06.2021/22.06.2021 (Anlage Blatt 3).

1.2) Aufgrund der Gefahr von Schwermetalleintragungen in das Grund- und Oberflächenwasser sind unbeschichtete Metallplatten aus den Materialien Kupferblech, verzinktes Blech oder Titanzinkblech für Fassaden oder Überdachungen nicht zulässig.

2. Gebäudehöhe

gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

Es gilt die unter A. 2.2) festgelegte Regelung.

Hinweis: Bei Bauanträgen für Einzelbauvorhaben ist der vorhandene und künftige Geländeverlauf in den Schnitten darzustellen.

3. Oberflächengestaltung der Gebäude

gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

3.1) Glänzende und stark reflektierende Materialien (z.B. polierte Bleche, etc.) sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zugelassen, ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

3.2) Großflächige Glasfassaden sind in das Gebäude zu integrieren. Grelle Farben oder Neonfarben sind unzulässig.

3.3) Im Übrigen ist das Gebäude in Gestaltung, Material und Farbe auf die Umgebungsbebauung abzustimmen und soll sich entsprechend einfügen.

4. Stützmauern

gem. § 74 (1) Nr. 1 und Nr. 3 LBO

4.1) Die Errichtung von notwendigen Stützmauern ist seitlich zu den Nachbargrundstücken und talseitig bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

4.2) Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern auszugleichen. Der Böschungs- oder Stützmauerfuss hat einen Abstand von 0,50 m zum jeweiligen Nachbargrundstück einzuhalten.

4.3) Stützmauern sind senkrecht herzustellen, zu begrünen, in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen.

5. Wärmepumpen

gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

5.1) Wärmepumpen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden gemäß Planeintrag (Anlage Blatt 3) unter Einhaltung eines Minde-Grenzabstandes gemäß § 5 LBO.

5.2) Die Lage und die Abmessungen von frei aufgestellten Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräten, Schalldämpfer, etc. ist im Baugesuch des Einzelbauvorhabens maßstäblich und eindeutig darzustellen (siehe auch Hinweise unter Punkt C, Ziff. 2).

6. Terrassen

gem. § 74 (1) Nr. 1 und 3 LBO

Terrassen und deren Überdachungen sind nur am Wohngebäude zulässig. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 m² und einer maximalen Tiefe von 3,00 m zulässig.

7. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

7.1) Unbebaute Freiflächen sind nach der Erstellung der Gebäude und Anlagen als Pflanzflächen oder Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzungen haben sich an der Pflanzliste (Anlage A) zu orientieren.

7.2) Befestigte Terrassenflächen/ Freisitzflächen sind im Bauantrag darzustellen. Sie sind an die bestehende Bebauung anzugleichen.

7.3) Neupflanzung von drei Obstbäumen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm) auf den verbleibenden Freiflächen gemäß Planeintrag (Anlage Blatt 1). Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Ersatz-Obstbaumpflanzungen gleicher Güte zu ersetzen. Freiwillige weitere Pflanzungen von Obst-, Nuss- oder anderen fruchttragenden einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß 7.1) sind möglich.

8. Stellplätze und Garagen/Carports

gem. § 74 (2) LBO

8.1) Die Stellplatzverpflichtung für jede Wohnung wird auf zwei Stellplätze erhöht.

8.2) Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten und auch außerhalb der überbaubaren Flächen jedoch nicht auf der ausgewiesenen privaten Grünfläche zulässig (siehe Planeintrag (Anlage Blatt 1)). Sie dürfen nur an der Ostseite des geplanten Hauses angelegt werden.

8.3) Garagen (auch Carports) dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden gemäß Planeintrag (Anlage Blatt 3).

9. Abwasser / Ableitung von Regenwasser

gem. § 74 (3) Nr. 2 LBO

9.1) Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

9.2) Für die Beseitigung des auf dem Grundstück anfallenden Regenwassers ist eine entsprechende Anlage zur Regenwassernutzung und-pufferung zu erstellen. Die Anlage sollte ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² befestigte Dachfläche haben, welches mit einem Drosselabfluss von 0,5 l/s an eine Überlaufleitung oder einen vorhandenen Entwässerungsgraben abgegeben wird. Die Überläufe der Zisternen sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen oder können auch, unter Einhaltung der geltenden Bestimmungen, über den belebten, begrünten Oberboden auf den privaten Flächen versickert werden. Auch eine Dachbegrünung stellt eine Maßnahme zur Verminderung der abzuleitenden Abflussspitzen und -mengen dar. Auf Altlasten darf nicht versickert werden. Auf die entsprechenden Vorschriften zur Versickerung von Regenwässer wird verwiesen (siehe auch Hinweise unter Punkt C, Ziff. 2).

9.3) Das häusliche Abwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Stühlingen, den 26.07.2022

(Siegel)



Bürger
Bürgermeister

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

gem. § 9 (4) und (6) BauGB

1. Hinweise zur Planvorlage

Mit dem Bauantrag sind folgende Unterlagen zusätzlich vorzulegen:

1.1) Querschnitt des Gebäudes mit natürlicher (vorhandener) und geplanter Geländelinie und den geplanten bzw. vorhandenen Straßenhöhen. Die Schnitte sind jeweils entlang den mit der Geländeneigung gleichlaufenden Umfassungswänden darzustellen. Erforderliche Abgrabungen und Auffüllungen sind durch Geländeschnitte darzustellen.

1.2) Die Genehmigungsbehörde kann weitere, zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendige Unterlagen verlangen (z.B. Lichtbilder, Modelle, Stangengerüste im Gelände, etc.).

2. Erschließung

Soweit erforderlich sind die geplanten Erschließungsmaßnahmen mit den Trägern der Ver- und Entsorgungsanlagen, EVU sowie Telekommunikationsfirmen möglichst frühzeitig abzustimmen.

ergänzender Hinweis Fachbereich Abwasser:

1. Niederschlagswasser von nicht beschichteten Dachflächen, die Schadstoffe, wie Kupfer, Zink oder Radizide, an das Niederschlagswasser abgeben können, darf nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis dezentral beseitigt werden.
2. Die Muldenversickerung ist mit einer mindestens 30 cm starken, bewachsenen Oberbodenschicht auszuführen und nach den gültigen Regelwerken (DWA-A 138) zu bemessen, zu erstellen und zu betreiben. Bei kleinen dezentralen Versickerungsanlagen kann überschlägig ein Volumen von 1 m³ je 50 m² angeschlossener Fläche angesetzt werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist eigenverantwortlich zu überprüfen und bei der Planung (ggf. Bodenaustausch) zu berücksichtigen. Für Versickerungsanlagen ohne Notüberlauf muss nach DIN 1986-100 eine Überflutungssicherheit für die vorgegebenen Regenereignisse erfüllt sein.
3. Sonstige Nutzungen der Versickerungsfläche dürfen deren Funktionsfähigkeit zu keiner Zeit beeinträchtigen.
4. Auf den Schutz der Bauwerke im Umfeld der Versickerung wird hingewiesen. Ohne besondere bauliche Maßnahmen ist nach Maßgabe der DWA-A 138 ein Abstand vom 1,5-fachen der Gründungstiefe einzuhalten.
5. Hof- und Verkehrsflächen sind möglichst offenporig anzulegen. Der verbleibende Abfluss bei stärkeren Niederschlagsereignissen aus befestigten Flächen ist über geeignetes Begleitgrün zu versickern oder über die geplante Versickerungsanlage zu beseitigen und bei deren Bemessung zu berücksichtigen.
6. Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Grundstücke bzw. ohne Erlaubnis auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
7. Die Beseitigung des Schmutzwassers über das örtliche Kanalnetz ist mit der Gemeinde Stühlingen abzustimmen.
8. Die Anlagen zur Grundstücksentwässerung sind nach den gültigen Vorschriften, dem Stand der Technik und den gängigen Richtlinien zu erstellen.
9. Weitere aus abwassertechnischer Sicht erforderlich werdende Nebenbestimmungen bleiben vorbehalten.

ergänzender Hinweis Fachbereich Gesundheitsschutz:

a. Bodenbelastungen:

Sollten diese Bereiche später nutzerabhängig von möglichen Bodenbelastungen (Muschelkalk: geogene Bodenbelastungen wie Arsen, Schwermetalle usw.) betroffen sein, so ist es sinnvoll, dass dies in der Außendarstellung kommuniziert wird. Dies ist ein wesentlicher Punkt, da später dem Bauherrn (oder auch der Stadt/Gemeinde) nicht zwingend alle individuellen Risiken oder nicht vorhersehbaren und möglichen künftigen, kommenden Faktoren bekannt sind um die Möglichkeit des individuellen Selbstschutzes dann rechtzeitig wahrnehmen zu können.

b. Wärmepumpen:

Aus Vorsorgegründen verweisen wir auf die Warmwasserhausinstallation und Betrieb nach dem DVGW Arbeitsblatt W 551. Die Anlagen sollten, wenn diese mit der Wärmegewinnung für die Warmwasserhausinstallation in Verbindung stehen, soweit ausgelegt sein, dass bei dem Betrieb der Warmwasserhausinstallation die Regeltemperaturen von 60°C und im Bedarfsfall 70°C erreicht wird.

ergänzender Hinweis Landwirtschaft:

a. Fachbereich:

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, da agrarstrukturelle Belange nicht beeinträchtigt werden.

Wir weisen auf die in unmittelbarer Nähe gelegenen Tierhaltungsbetriebe hin. Die notwendigen Abstände sind, unseren Mitteln nach zu urteilen, ausreichend. Nichtsdestotrotz können die, von der Landwirtschaft ausgehenden, üblichen Immissionsbelastungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

b. Öffentlichkeit:

Dem obengenannten Bauleitplanverfahren stimme ich grundsätzlich zu, aber meine bestehende Landwirtschaft auf dem Grundstück Flst. Nr. 9 darf durch das Bauvorhaben jetzt und in Zukunft in keiner Weise eingeschränkt werden.

3. Bodenschutz

gem. § 4 (2) BschG

Um die Entstehung schädlicher Bodenveränderungen durch den Umgang mit dem im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Bodenmaterial zu vermeiden, ist deshalb folgendes zu beachten:

3.1) Der anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).

3.2) Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub vom Baugrundstück abgefahren werden und bestehen für diesen Erdaushub keine Hinweise auf anthropogene Belastungen, ist dies ohne vorherige Untersuchung des Bodens zulässig, wenn der Erdaushub auf eine zugelassene Deponie verbracht wird.

3.3) Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub vom Baugrundstück abgefahren und nicht auf eine geeignete Erdaushubdeponie (DK0) verbracht werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.

3.4) Belastete Böden sind geordnet zu entsorgen.

Hinweis:

Das Planungsgebiet liegt in der Geologie des Mittleren Muschelkalks. Aktuelle Bodenuntersuchungen haben gezeigt, dass in den Böden des Mittleren Muschelkalks geogen bedingt erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte auftreten können, die eine uneingeschränkte Verwertung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes nicht zulassen. Wir empfehlen deshalb, im weiteren Verfahren die konkrete Belastungssituation im Planungsgebiet durch geeignete repräsentative Bodenuntersuchungen zu ermitteln.

ergänzender Hinweis Fachbereich Bodenschutz:

Das Planungsgebiet liegt in der Geologie des Oberen Muschelkalks. Im Planungsgebiet können geogen bedingt daher auch erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte in den Böden auftreten, die über den jeweiligen Prüfwerten der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete liegen und damit die Nutzung von Planungsgebieten einschränken können.

Auch deshalb wird unsererseits empfohlen, im weiteren Verfahren die konkrete Belastungssituation im Planungsgebiet durch geeignete repräsentative Bodenuntersuchungen zu ermitteln.

4. Artenschutz

4.1) Eine Rodung der Bäume ist im Hinblick auf die Fledermäuse und Vögel nur in der Zeit von Ende Oktober bis Ende Februar zulässig.

4.2) Bei neuen Beleuchtungsanlagen der Wohngebäude ist auf die Anbringung einer insektenfreundlichen Beleuchtung zu achten, ein flächiges Anstrahlen von Fassaden ist nicht zulässig bzw. möglichst zu vermeiden.

4.3) Es wird vorgeschlagen, insgesamt 4 Vogelnistkästen und 2 Fledermausquartiere an den neu geplanten Hausfassaden bzw. an Gehölzen anzubringen.

ergänzender Hinweis Fachbereich Naturschutz:

Es wäre zu begrüßen, wenn durch den Bauherrn einige Obstbäume auf dem Grundstück angepflanzt werden.

5. Umweltbelange

Bei der vorliegenden Bebauungsplanung ergeben sich für Naturschutzbelange keine Änderungen, da die vorgesehene Teilfläche bereits teilweise bebaut war und landwirtschaftlich genutzt wurde.

Der Vollständigkeit halber werden anschliessend die im Regelfall zu beachtenden Schutzgüter kurz angesprochen:

Schutzgut Menschen

Durch die Bebauungsplanung nicht betroffen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Bebauungsplanung geringfügig betroffen (siehe gesonderte Ausführungen).

Schutzgut Boden

Durch die Bebauungsplanung geringfügig betroffen (siehe gesonderte Ausführungen).

Schutzgut Wasser

Durch die Bebauungsplanung nicht betroffen. Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es liegt ebenfalls nicht innerhalb eines Gewässerschutzgebietes bzw. Gewässerrandstreifen.

Schutzgut Klima

Aufgrund der vorhandenen Bebauung sind Änderungen der klimatischen Auswirkungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Stadtbild/Erholung

Aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung und der Lage des Plangebietes am Ortsrand sind Auswirkungen auf das Stadtbild und die Erholungsfunktion nicht zu erwarten.

Kulturgut/Denkmalschutz/Kleindenkmale

Es sind aufgrund der vorhandenen Bebauung keine Funde zu erwarten.

Fazit:

Durch die vorliegende Überplanung sind keine weiteren nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan ist nur ein einzelnes Grundstück betroffen, dadurch wird der Wesensgehalt der Umgebungsbebauung nicht berührt.

Er begründet damit keine neuen oder zusätzlichen UVP-pflichtigen Vorhaben.

Es bestehen aufgrund der Lage des Plangebietes keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

Aufgestellt:

Stadt Stühlingen, 25.04.2022

IV. Planteil

- Lageplan M 1: 500, Blatt 1
- Flächennutzungsplan-Auszug, Blatt 2
- Vorhaben- und Erschließungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen und Plänen, Blatt 3

Stadt: Stühlingen
 Gemarkung: Blumegg
 Flst.-Nr.: 8
 LAGEPLAN
 Anlage Blatt 1

Maßstab 1 : 500

**Übersichtsplan zum
 VEP
 Schwarzwaldstraße 31 a**

Legende

Abgrenzung räumlicher
 Geltungsbereich:

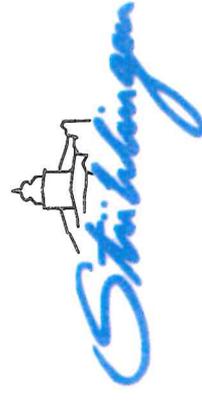
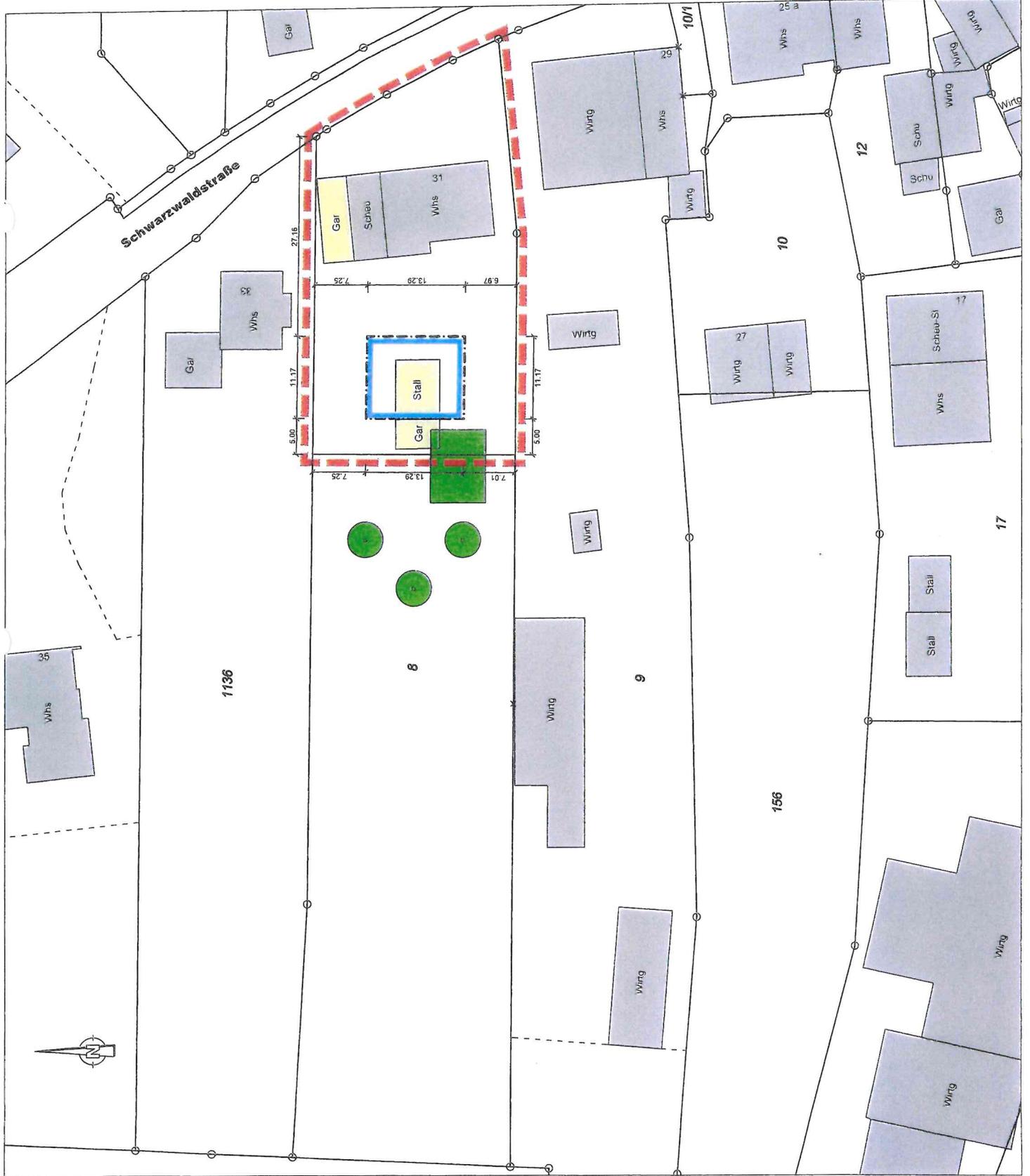
Baugrenze:

Best. Gebäude Abriss:

Anpflanzungen und Pflanzbindungen

Private Grünflächen
 § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

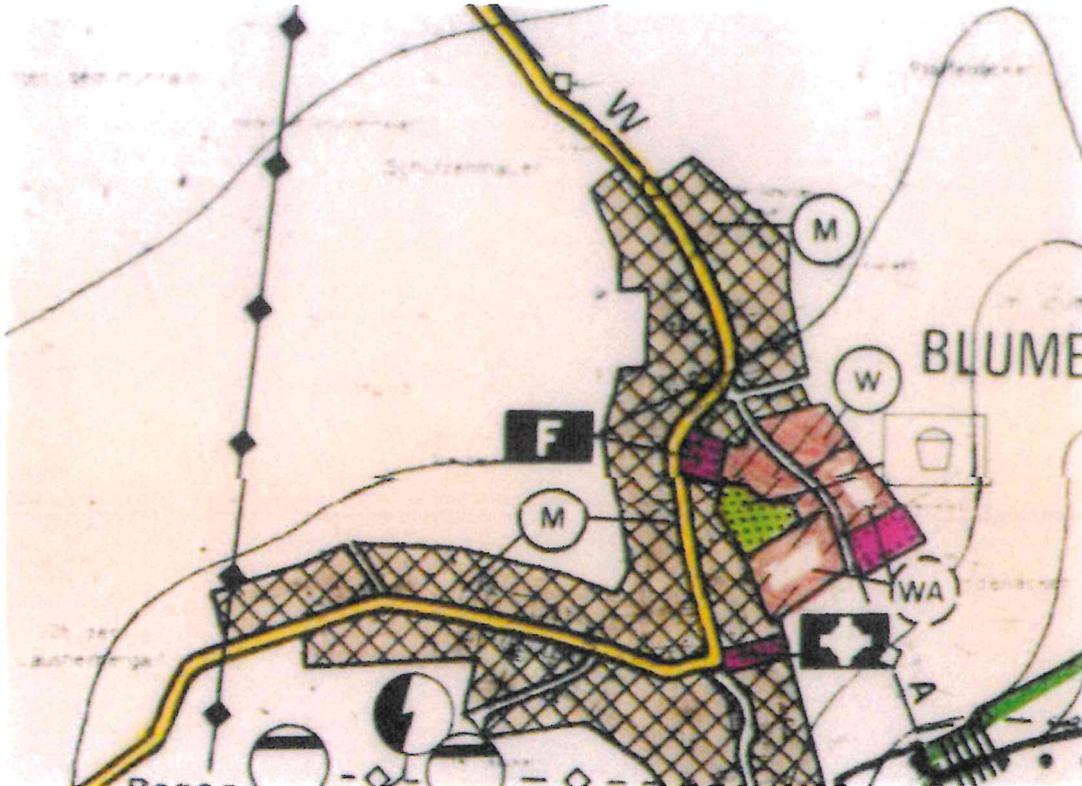
Anpflanzungen von Bäumen:
 § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB



Stadtverwaltung Stühlingen
 - Stadtbauamt -
 Schloßstraße 9
 79780 Stühlingen

Anlage Blatt 2

**Flächennutzungsplan vom 13.05.1986
Auszug Teilfläche Blumegg**



Anlage Blatt 3

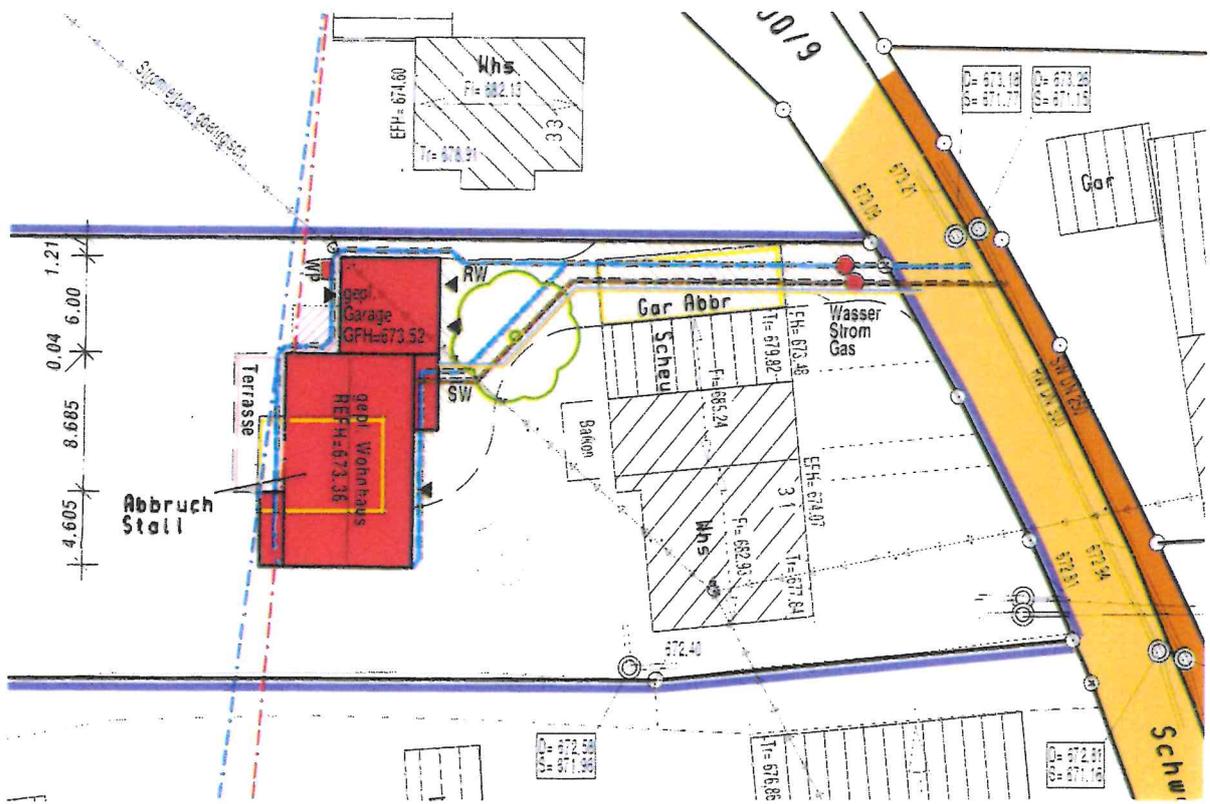
Vorhaben- und Erschließungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen:

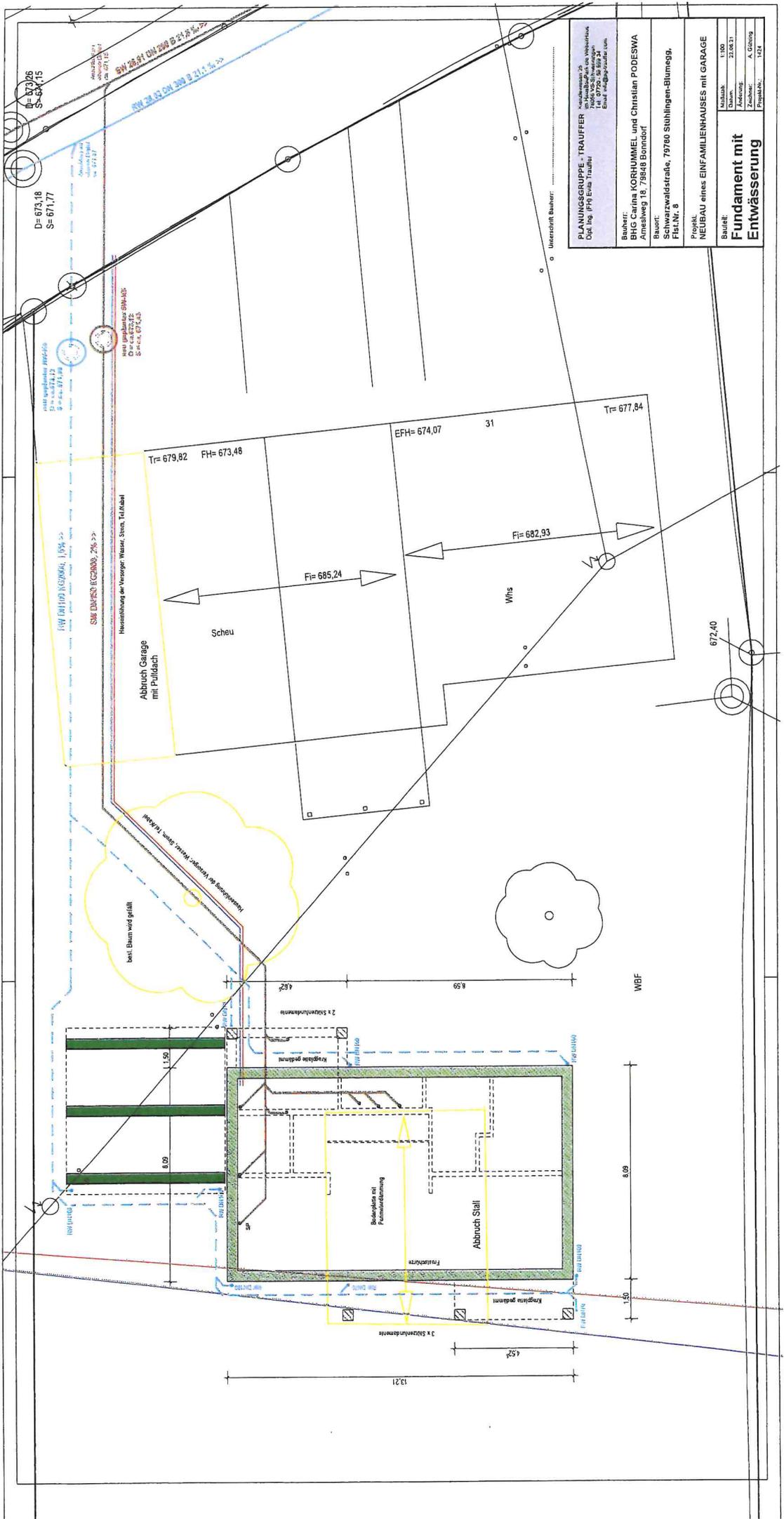
Darstellungen zum Bauantrag mit

- Lageplan,
- Grundrissen,
- Ansichten und
- Schnitte,

erstellt vom Büro „Planungsgruppe Trauffer“, Kienzlewiesen 25,
78056 VS-Schwenningen, vom 01.06.2021/22.06.2021

Lageplan vom 22.06.2021
Auszug (nicht maßstäblich)
Teilfläche Baugrundstück





D= 673,18
S= 671,77

neu geplante SH-105
S= 672,15
S= 674,45

SW 21.5
SW 21.1

PLANUNGSGRUPPE - TRAUFFER
Architektenbüro
Dipl.-Ing. (FH) Ema Trauffer
Ema Trauffer
Ema Trauffer

Bauherr:
RHEINISCHES KORNHUMMEL und Christian PODESWA
Amshaus 18, 79848 Bonndorf

Bauart:
Siedlungsgebiet
Flurstück 8

Projekt:
NEUBAU eines EINFAMILIENHAUSES mit GARAGE

Baujahr:
1/00
Datum:
23.08.21
Zeichner:
A. Gehring
Projektleiter:
1021

Fundament mit Entwässerung

WBF

672,40

8,09

13,21

4,52

8,59

Tr= 679,82 FH= 673,48

EFH= 674,07 31

Tr= 677,84

Fi= 685,24

Fi= 682,93

Scheu

Wfs

Abbruch Garage mit Pulldach

bei Baum wird gefällt

Heusenhang der Versoger Wasser, Stein, TAl, Kahl

Heusenhang der Versoger Wasser, Stein, TAl, Kahl

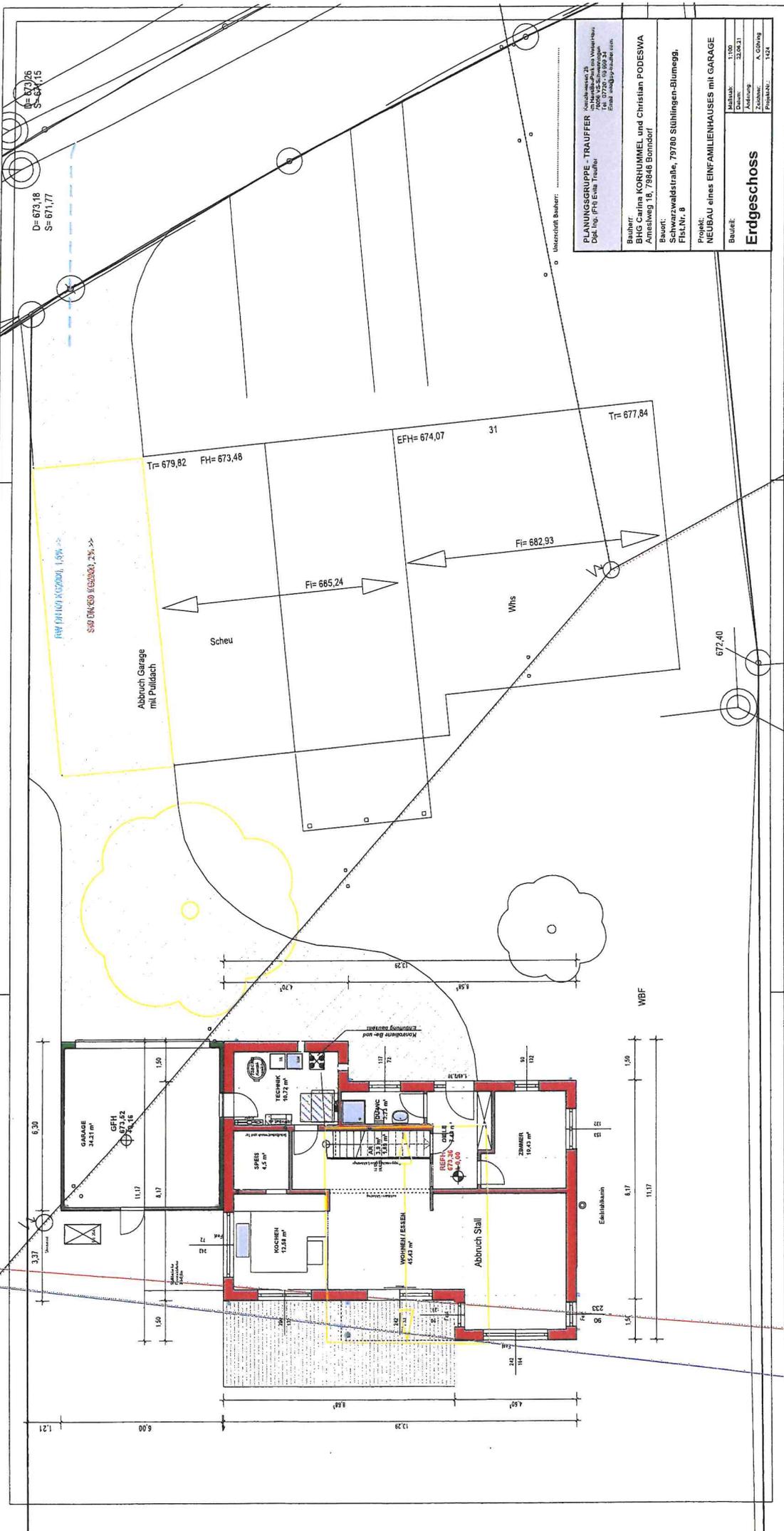
2 Stützenfundamente

Kragbleche gestrichelt

Kragbleche gestrichelt

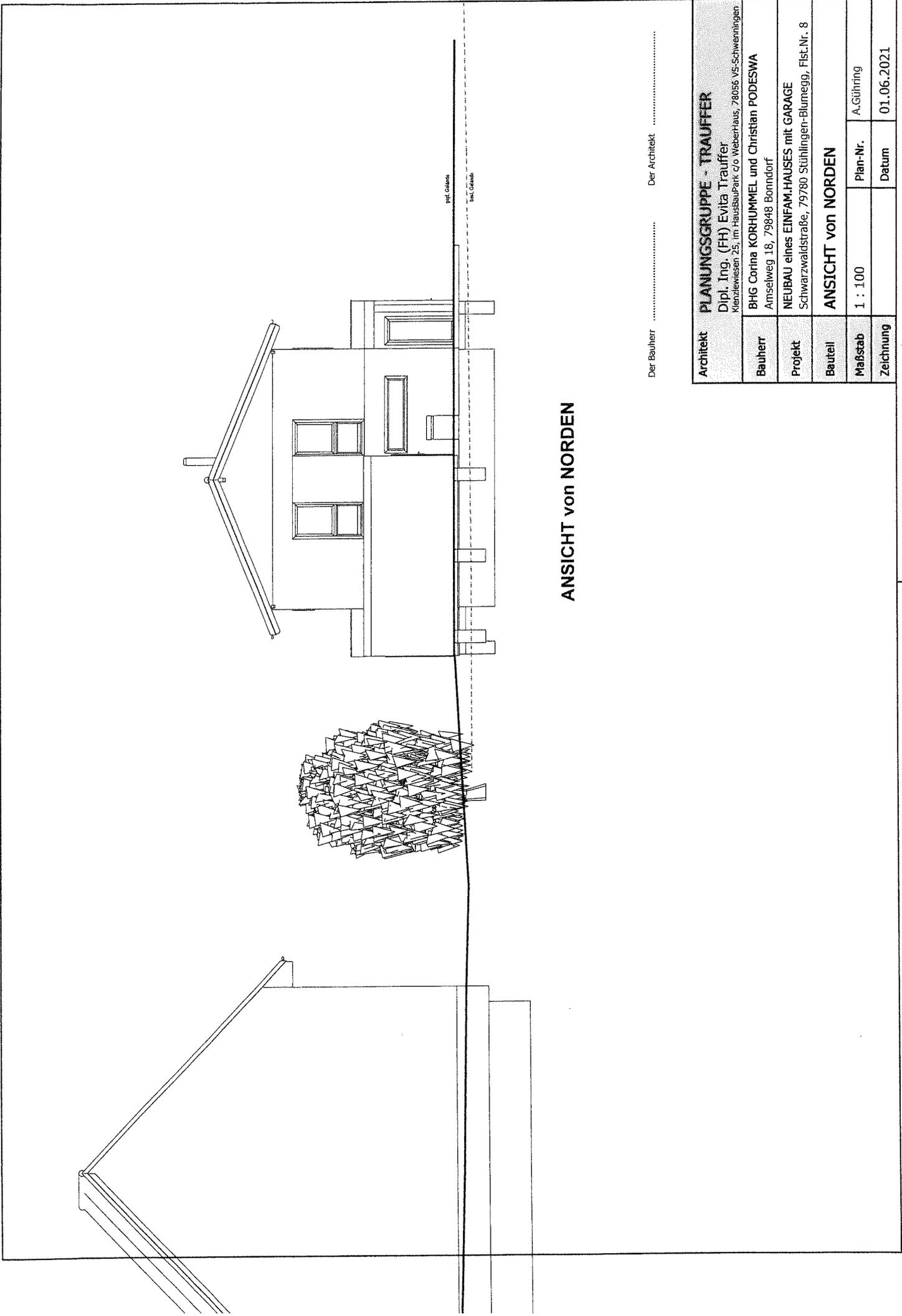
3 Stützenfundamente

Kragbleche gestrichelt



PLANUNGSGRUPPE - TRAUFFER Architekturbüro Dörfling, Pfriem, Trauffer Tel. 07752 - 9090034 Email: mail@p-trauffer.com	
Bauherr: BHG Carina KORHUMMEL und Christian PODESWA Amtesweg 18, 79848 Bonndorf	
Baunr: Schwarzwaldrainale, 79780 Stühlingen-Blumegg, Flst.Nr. 8	
Projekt: NEUBAU eines EINFAMILIENHAUSES mit GARAGE	
Baufeld: 672,40	
Maßstab:	1:100
Datum:	22.09.21
Zeichner:	A. Köhler
Projizient:	TKA

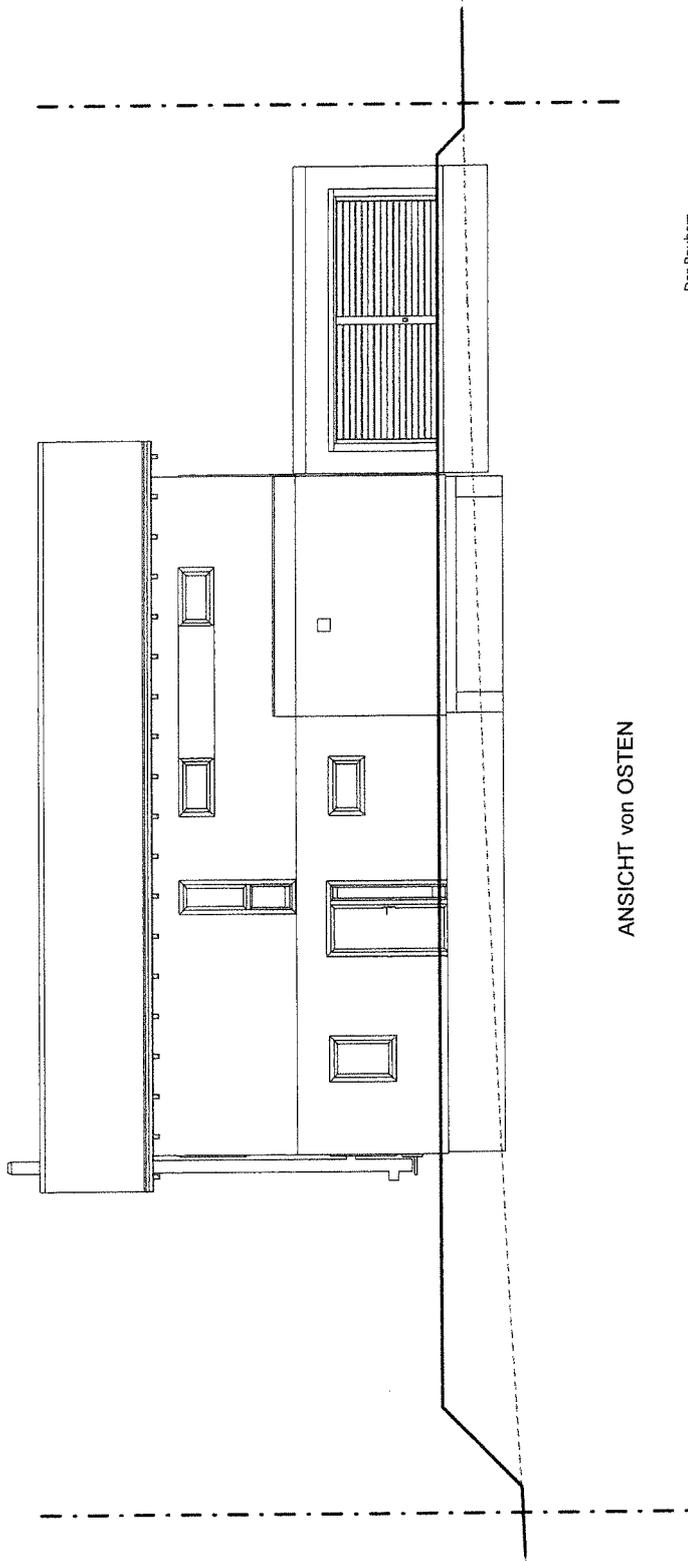
Erdgeschoss



ANSICHT von NORDEN

Der Bauherr Der Architekt

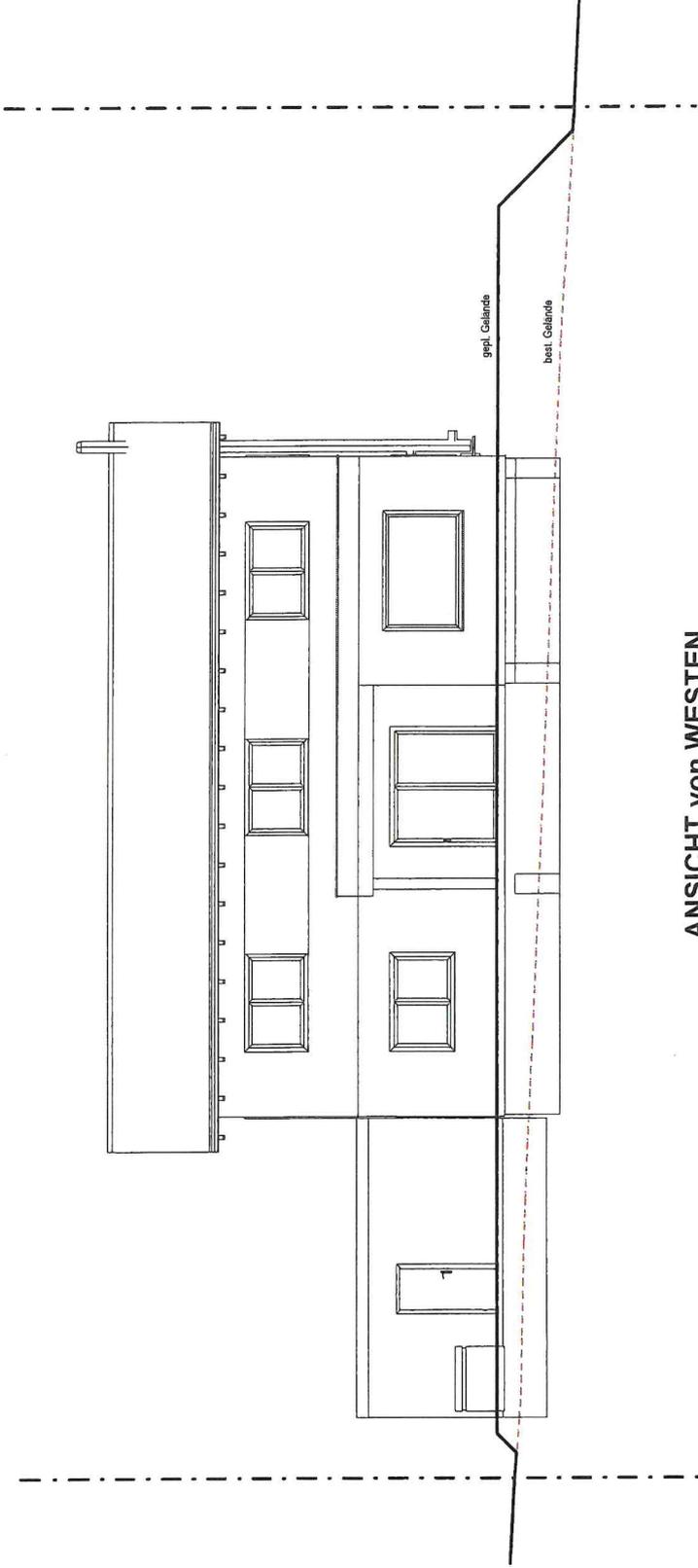
Architekt	PLANUNGSGRUPPE - TRAUFFER Dipl. Ing. (FH) Evita Trauffer Kienzlwiesen 25, im HausbauPark G/O Weberhaus, 78056 VS-Schwienningen	
Bauherr	BHG Cortha KORHUMMEL und Christian PODESWA Amseiweg 18, 79848 Bonndorf	
Projekt	NEUBAU eines EINFAM. HAUSES mit GARAGE Schwarzwaldstraße, 79780 Stühlingen-Blumegg, Flst.Nr. 8	
Bauteil	ANSICHT von NORDEN	
Maßstab	1 : 100	Plan-Nr. A.Güthing
Zeichnung		Datum 01.06.2021



ANSICHT von OSTEN

Der Bauherr Der Architekt

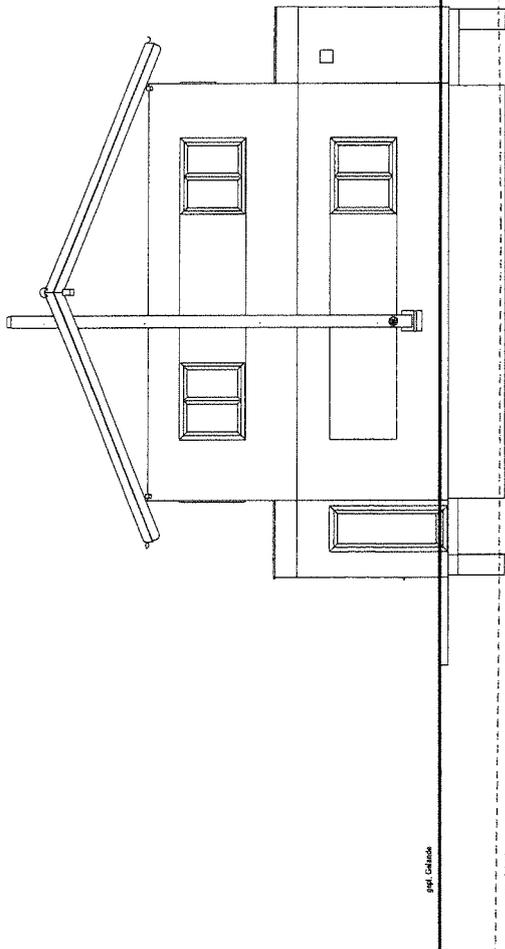
Architekt	PLANUNGSGRUPPE - TRAUFFER Dipl. Ing. (FH) Evita Trauffer Ketzlwiesen 25, im HausBaupark G/3 Weberhaus, 78056 VS-Schwemmlingen	
Bauherr	BHG Corina KORHUMMEL und Christian PODESWA Amselweg 18, 79848 Bonndorf	
Projekt	NEUBAU eines EINFAM.HAUSES mit GARAGE Schwarzwaldstraße, 79780 Stühlingen-Blumegg, Flst.Nr. 8	
Bauteil	ANSICHT von OSTEN	
Maßstab	1 : 100	Plan-Nr. A.Gühring
Zeichnung		Datum 01.06.2021



ANSICHT von WESTEN

Der Bauherr Der Architekt

Architekt	PLANUNGSGRUPPE - TRAUFFER		
	Dipl. Ing. (FH) Evita Trauffer Kienziwiesen 25, im HausBauPark c/o WeberHaus, 78056 VS-Schwenningen		
Bauherr	BHG Corina KORHUMMEL und Christian PODESWA Amselweg 18, 79848 Bonndorf		
Projekt	NEUBAU eines EINFAM.HAUSES mit GARAGE Schwarzwaldstraße, 79780 Stühlingen-Blumegg, Flst.Nr. 8		
Bauteil	ANSICHT von WESTEN		
Maßstab	1 : 100	Plan-Nr.	A.Gührung
Zeichnung		Datum	01.06.2021



gipf. Gehäuse

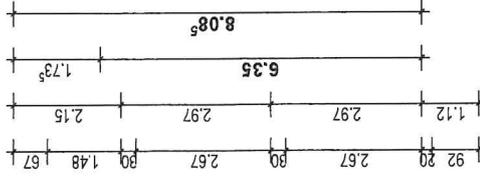
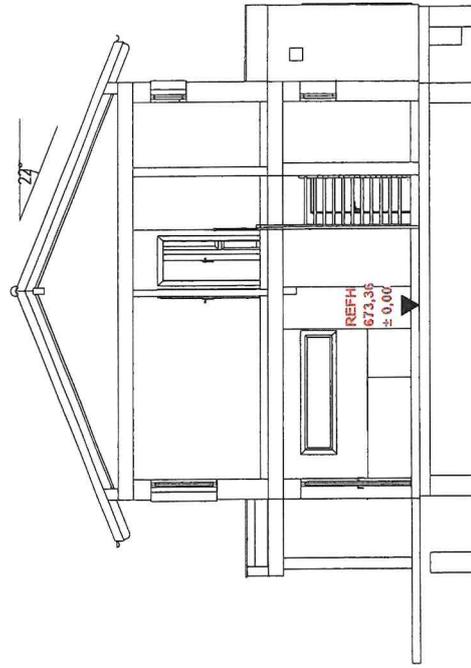
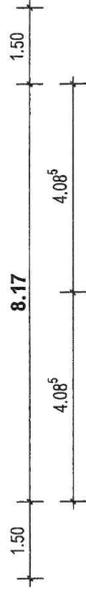
best. Gehäuse

ANSICHT von SÜDEN

Der Bauherr

Der Architekt

Architekt	PLANUNGSGRUPPE - TRAUFFER	
	Dipl. Ing. (FH) Evita Trauffer Kenzlwiesen 25, im HabibPark 7/0 Weberhaus, 78055 VS-Schwenningen	
Bauherr	BHG Corina KORHUMMEL und Christian PODESWA Amselweg 18, 79848 Bomdorf	
Projekt	NEUBAU eines EINFAM.HAUSES mit GARAGE Schwarzwaldstraße, 79780 Stühlingen-Blumegg, Flst.Nr. 8	
Bauteil	ANSICHT von SÜDEN	
Maßstab	1 : 100	Plan-Nr. A.Gühring
Zeichnung		Datum 01.06.2021



Schnitt durch Wohnhaus

Der Bauherr Der Architekt

Architekt	PLANUNGSGRUPPE - TRAUFFER Dipl. Ing. (FH) Evita Trauffer Kienziwiesen 25, im HausBaupark c/o WeberHaus, 78056 VS-Schwenningen	
Bauherr	BHG Corina KORHJMEL und Christian PODESWA Amselweg 18, 79848 Bonndorf	
Projekt	NEUBAU eines EINFAM.HAUSES mit GARAGE Schwarzwaldstraße, 79780 Stühlingen-Blumegg, Flst.Nr. 8	
Bauteil	Schnitt durch Wohnhaus	
Maßstab	1 : 100	Plan-Nr. A.Gührung
Zeichnung		Datum 01.06.2021

V. ANLAGEN

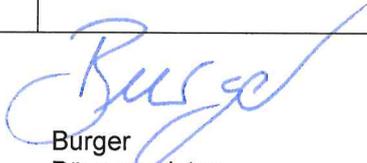
Anlage A

Pflanzenliste (Anhang)

<p>Bäume</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acer campestre Feld- Ahorn - Betula pendula Hänge-Birke - Carpinus betulus Hainbuche - Prunus avium Vogelkirsche - Pyrus pyraster Wildbirne - Quercus petraea Traubeneiche - Quercus robur Stiel-Eiche - Sorbus aria Echte Mehlbeere - Sorbus aucuparia Eberesche - Sorbus torminales Elsbeere - Tilia cordata Winterlinde - Tilia platyphyllos Sommerlinde 	<p>Sträucher</p> <ul style="list-style-type: none"> - Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze - Cornus mas Kornelkirsche - Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel - Corylus avellana Hasel - Crataegus monogyna Weißdorn - Euonymus europaeus Pfaffenhut - Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster - Lonicera xylosteum Heckenkirsche - Lonicera nigra Schwarze Heckenkirsche - Prunus spinosa Schlehe - Rhamnus carthica Echter Kreuzdorn - Rosa canina Hundrose - Rosa arvensis Feld- Rose - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
<p>Einheimische, alte Obstbaumsorten (nur Hochstämme) wie z.B. :</p>	
<p>Äpfel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Blauacher - Kaiser Wilhelm - Oldenburg - Jakob Fischer - Brettacher - Boskoop - Gewürzluiken - Blenheim Goldrenette - Trierer Weinapfel - Ananasrenette - Gravensteiner - Danziger Kant - Goldparmäne - Berlepsch Goldrenette - Bohnapfel - Zuccalmaglio 	<p>Birnen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gute Luise - Sülibirne - Gelbmöstler - Conference - Gellerts Butterbirne - Alexander Lucas - Schweizer Wasserbirne <p>Kirschen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Burlat - Beutelsbacher - Büttners rote Knorpelkirsche <p>Nussbäume</p> <ul style="list-style-type: none"> - Juglans regia

VI. VERFAHRENSÜBERSICHT UND AUSFERTIGUNG

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften:

1. Gesamt-Beschluss Gemeinderat mit a) Aufstellungsbeschluss b) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit c) frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	am 24.01.2022
2. Bekanntmachung a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB mit b) frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB) mit c) frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	am 02.02.2022
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Vom 10.02.2022 bis einschließlich 18.03.2022
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	Vom 10.02.2022 bis einschließlich 18.03.2022
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am 09.05.2022
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) BauGB	am 18.05.2022
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen gem. § 3(2) BauGB	Vom 27.05.2022 bis einschließlich 04.07.2022
8. Beteiligung der der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Vom 27.05.2022 bis einschließlich 04.07.2022
9. Beschlüsse a) über Anregungen/Abwägungen und b) anschließender Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO	am 25.07.2022
10. Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung (Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften)	am 03.08.2022
Stadt Stühlingen, den 04.08.2022   Bürger Bürgermeister	