

STADT STÜHLINGEN

Bebauungsplan „Kreuzäcker“ Eberfingen
II. Bauabschnitt

SATZUNG
PLANRECHTLICHE FESTSETZUNG
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
BEGRÜNDUNG

SATZUNG
Der Stadt Stühlingen
über

- a) den Bebauungsplan „Kreuzäcker“ Eberfingen II. BA
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kreuzäcker“ Eberfingen II. BA

Unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Stadt Stühlingen am 10.09.2012 den Bebauungsplan „Kreuzäcker“ als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) – BauGB, zuletzt geändert durch Art.1 vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung, PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58)
4. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 2010, 357)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, GO BW), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20).

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2
Bestandteile der Satzung

Anlage 1: Planrechtliche Festsetzung

Anlage 2: örtliche Bauvorschriften

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Zeichnerischer Teil

- Übersichtslageplan / Abgrenzungsplan (Seite 1)
- Bebauungsplan / Gestaltungsplan (Seite 2)

Anhang: Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung unter Berücksichtigung des Artenschutzes

**§ 3
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan zuwiderhandelt.

**§ 4
Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kreuzäcker“ II. BA treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft. Jedoch erst nachdem das parallel stattfindende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt vorliegt.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stühlingen, den 28.09.2012

STADT STÜHLINGEN




.....
Schäfer
Bürgermeisterin

Genehmigung / Inkrafttreten:

12. Dez. 2012


.....

STADT STÜHLINGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Zum Bebauungsplan „Kreuzäcker“ Eberfingen II. Bauabschnitt

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 1 - 15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 16 - 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

▪ Höhe der baulichen Anlage § 18 BauNVO und § 9 (3) BauGB

- **Traufhöhe:** ergibt sich aus der Höhe bezogen auf die in der Mitte der straßenseitigen Gebädefassade lotrecht zur Straße gemessene Straßenhöhe (Achse) max. 6,0 m

- **Firsthöhe:** ergibt sich aus der Höhe bezogen auf die in der Mitte der straßenseitigen Gebädefassade lotrecht zur Straße gemessenen Straßenhöhe (Achse) max. 10,0 m

Bei Gebäuden, die mit Flach- oder Pultdächern abgeschlossen werden, gilt die Traufhöhe als oberste Höhenbegrenzung des Vollgeschosses. Darüber ist ein Attikageschoss zulässig mit max. 50% der darunter liegenden Geschossfläche. Talseits ist das Attikageschoss um mind. 3 m zurückzusetzen, bergseits ist es – sofern die Traufhöhe nicht eingehalten werden kann – um mind. 1 m zurückzusetzen.

▪ Max. zulässige Grundfläche § 19 BauNVO
Sofern ein Mehrfamilienhaus auf mehreren einzelnen Baugrundstücken errichtet wird, darf die Grundfläche max. 300 m² betragen.

3. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Festgesetzt ist die offene Bauweise.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. NEBENANLAGEN **§ 14 BauNVO**

- 5.1 Mit Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO ist ein Abstand von mind. 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

6. GARAGEN UND CARPORTS **§ 9 (1) Nr. 4 BauGB**

- 6.1 Garagen und Carports müssen einen Abstand von 1 m vom Straßenrand einhalten wenn die Zufahrt senkrecht zur Straßenachse erfolgt.
- 6.2 Garagen und Carports müssen einen Abstand von 1,0 m vom Straßenrand einhalten wenn die Zufahrt parallel zur Straßenachse erfolgt.
- 6.3 Zur Gestaltung von Garagen und Carports sowie Stellplätzen siehe Ziff. 1.2 und 3.2 der Örtlichen Bauvorschriften.

7. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LR) **§ 9(1) Nr. 21 BauGB**

Im Bebauungsplan sind Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt.

Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die jederzeitige Zugänglichkeit muss sichergestellt werden.

8. BEPFLANZUNGEN ZUR UMSETZUNG DER MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN IM ZUGE DER GRÜNORDNUNG UND FREIRAUMPLANUNG

- 8.1 Zurücknahme von randständigen Gehölzen und Gehölzteilen zur Wiederherstellung von Flachland-Mähwiesen und Kalk-Magerrasen innerhalb der ausgewiesenen Ausgleichsfläche (spezieller Artenschutz: Erhalt des Nahrungshabitats für Zauneidechsen und Neuntöter).
- 8.2 Aufschichten von Teilen des Gehölzschnittes aus der Ausgleichsfläche an südexponierten Innenrändern von Gehölzen (Verstecke für Zauneidechsen).
- 8.3 Mulchen der Offenlandbereiche innerhalb der ausgewiesenen Ausgleichsfläche als Erstpflege im Winter.
- 8.4 Nach Erstpflege (s.o.) der Offenlandbereiche innerhalb der Ausgleichsfläche ist eine traditionelle Zweischnittnutzung mit Heuschnitt (ca. Anfang-Mitte Juni) und Öhmdschnitt (ca. Anfang-Ende August) durchzuführen. Wiederhergestellte Magerrasen auf Böschungen sind vom ersten Schnitt auszunehmen.
- 8.5 Düngung der Ausgleichsfläche ist zu vermeiden.
- 8.6 Beseitigung von evtl. Stockausschlägen von Gehölzen innerhalb der Ausgleichsfläche ist jährlich im Juli durchzuführen.
- 8.7 Die Maßnahmen unter 8.1 -8.6 sind unter fachlicher Begleitung bzw. durch eine ökologisch versierte Person durchzuführen und in den ersten 3-5 Jahren auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen, ggf. zu korrigieren und zu dokumentieren (Monitoring).
- 8.8 Die unter 8.1 – 8.7 genannten Maßnahmen zugunsten der Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensräume sind – sofern vom Gutachter als notwendig erachtet - auf eine Dauer von mind. 20 Jahren durchzuführen.

- 8.9 Der im Bebauungsplan dargestellte Baum im Osten des Planungsgebiets ist zu erhalten, sofern dies sich mit der Nutzung des Baugrundstücks vereinbaren lässt. Er muss ggf. mit Stamm- und Wurzelschutz, der den gesamten Wurzelraum umfasst, versehen werden, um ihn vor Schäden durch Baufahrzeuge, Wurzelraumverdichtung u.ä. zu schützen. Sollte er nicht erhalten werden können, ist er auf dem Grundstück durch einen hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen. Dasselbe gilt bei natürlichem Abgang. Geeignete Arten s. Pflanzempfehlungen Liste 2.
- 8.10 Das Gehölz am nördlichen Ende des Planungsgebietes ist zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Schäden zu schützen, sofern seine Erhaltung mit der Nutzung des Baugrundstücks zu vereinbaren ist.
- 8.11 Entlang der Zufahrtsstraße und im Bereich des Wendehammers sind 7 großkronige Bäume, 3 x verpflanzt, StU. mind. 18 - 20 cm, gemäß der Darstellung im Bebauungsplan zu pflanzen. Geeignete Arten sind den Pflanzempfehlungen Liste 1 zu entnehmen.
- 8.12 Pro Grundstück von ca. 600 bis 650 m² ist in Anlehnung an die Darstellung im Bebauungsplan mind. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Werden mehrere Grundstücke zusammengefasst, so ist pro 500 m² angefangenem Grundstücksanteil je ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Geeignete Arten sind den Pflanzempfehlungen Liste 2 zu entnehmen.
- 8.13 Flachdächer sind mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht auszustatten und zu begrünen. Geeignete Artenzusammensetzungen für die Einsaat sind den Pflanzempfehlungen zu entnehmen.
- 8.14 Mutterboden ist zu erhalten, er ist vor der Baumaßnahme abzutragen, seitlich zu lagern und wieder einzubauen. Überschüssiger Boden ist anderweitig an geeigneten Stellen einzubauen. Unnötige Versiegelungen sind zu vermeiden.

9. PFLANZEMPFEHLUNG

9.1 Liste 1: Großkronige (g) bis mittelgroße (m) Laubbäume als strassenbegleitende Baumreihe

Feld-Ahorn	Acer campestre	m
Spitzahorn	Acer platanoides	g
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	g
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	g
Traubeneiche	Quercus petraea	g
Stiel-Eiche	Quercus robur	g
Eberesche	Sorbus Aucuparia	m
Winter-Linde	Tilia cordata	g

Mindest-Qualitäten für Baumpflanzungen im Straßenbereich: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stamm-Umfang mind. 18 – 20 cm.

Bei allen Baumstandorten neben und zwischen befestigten Flächen ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten (Volumen von Pflanzgruben mind. 12 m³ bei mind. 1,5 m Tiefe gem. FLL-Richtlinien¹).

¹ FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.): Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate. Ausgabe 2004. Bonn

9.2 Liste 2: Hochstämmige Obstbäume Regionaltypische Sorten für die Anpflanzung auf Privatgrundstücken

Äpfel, z.B.	Boskoop
	Sonnenwirtsapfel
	Maunzenapfel
	Bittenfelder Sämling
	Lausitzer Nelkenapfel
	Blumberger Langstiel

Birnen , z.B.	Schweizer Wasserbirne Grüne Jagdbirne Alexander Lukas
Steinobst , z.B.	Wangenheims Frühzwetschge Deutsche Hauszwetschge (Typ „Achdorf“) Büttners Rote Knorpelkirsche Große Schwarze Knorpelkirsche
Walnüsse	Hedelfinger Sämling

Für die Verwendung gem. Anpflanzungsfestsetzung gilt als Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm.

Auswahl aus den Empfehlungen der Beratungsstelle für Obst- und Gartenbau des Landkreises Waldshut sowie aus dem „Merkblatt für die Pflanzung von Obsthochstämmen im Interesse der Landschaftspflege und der Orstverschönerung“, hrsg. v. Regierungspräsidium Freiburg.

9.3 Liste 3: Sedum-Gras-Kraut-Vegetation für extensive Dachbegrünung

Geeignete Artenzusammensetzung zur Begrünung von Flachdächern mit mindestens 10 cm Schichtstärke des Vegetationssubstrats

Sukkulenten		Wuchshöhe in cm
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>	5 - 10
Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>	5 - 10
Felsen-Fetthenne	<i>Sedum reflexum</i>	8 - 15
Milder Mauerpfeffer	<i>Sedum sexan</i>	5 - 8
Goldsedum	<i>Sedum</i> 'Weihenstephaner Gold'	8 - 12
Immergrünchen	<i>Sedum hybridum</i> 'Immergrünchen'	8 - 12
Kaukasus-Fetthenne	<i>Sedum spurium</i>	8 - 12
Kaukasus-Fetthenne, rote Sorte	<i>Sedum spurium</i> 'Fuldaglut'	8 - 10
Himalaja-Fetthenne	<i>Sedum ewersii</i>	8 - 12
Dachwurz	<i>Sempervivum</i> -Arten	5 - 8

Zur Stabilisierung der Haupt-Pflanzengruppe sollten mindestens 7 verschiedene *Sedum*-Arten verwendet werden.

Gräser		
Dach-Trespe	<i>Bromus tectorium</i>	40 - 60
Blaugrüne Segge	<i>Carex flacca</i>	10 - 15
Erd-Segge	<i>Carex humilis</i>	5 - 15
Schwingel	<i>Festuca spec.</i>	10 - 30
Flaches Rispengras	<i>Poa compressa</i>	15 - 30
Wiesen-Rispengras	<i>Poa pratensis</i> ssp. <i>angustifolia</i>	30 - 40

Kräuter und Zwiebelgewächse		
Wiesen-Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>	30 - 50
Teppich-Schafgarbe	<i>Achillea tomentosa</i>	10 - 20
Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>	20 - 30
Färber-Kamille	<i>Anthemis tinctoria</i>	40 - 60
Skabiosen- Flockenblume	<i>Centaurea scabiosa</i>	30 - 70
Karthäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>	15 - 30
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>	5 - 15
Felsennelke	<i>Petrorhagia saxifraga</i>	20 - 30
Frühlings-Fingerkraut	<i>Potentilla verna</i>	8 - 15
Braunelle	<i>Prunella grandiflora</i>	5 - 15
Kleiner Wiesenknopf	<i>Sanguisorba minor</i>	20 - 40
Polsterseifenkraut	<i>Saponaria ocymoides</i>	5 - 15
Gewöhnlicher Thymian	<i>Thymus pulegioides</i>	5 - 30
Feld-Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>	5 - 8
Phönizische Königskerze	<i>Verbascum phoeniceum</i>	40 - 60
Büschel-Veronica	<i>Veronica teucrium</i>	20 - 60

Mindesthöhe der durchwurzelbaren Schicht 10 cm (Gesamtdicke des Substrataufbaus), so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke aus Sedum-Gras-Kraut-Begrünung gewährleistet ist.

Bei Kombination von Dachbegrünung mit Solaranlagen kann es Zweckmäßig sein, nur die niederwüchsigen Arten o.g. Liste zu verwenden, um Verschattungen von Modulen zu vermeiden.

10. REGENWASSERBEHANDLUNG ZUR UMSETZUNG DER MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN IM ZUGE DER GRÜNORDNUNG UND FREIRAUMPLANUNG

- 10.1 Zur Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück müssen Sickermulden hergestellt werden. Als Richtwert wird bei normalen Bedingungen etwa ein Muldenvolumen von 1 m³ je 50m² angeschlossener Fläche benötigt (bei 200m² Dachfläche also ca. 4m³). Die hierfür benötigte Gesamtmuldenfläche beträgt ca. 20m². Sie sind mit einer belebten Bodenschicht zu versehen und zu begrünen.
- 10.2 Die Verwendung von Zisternen zur Speicherung und Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.

Stühlingen, den 10.09.2012

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stühlingen, den 28.09.2012

STADT STÜHLINGEN



Schäfer
Bürgermeisterin

Genehmigung / Inkrafttreten:

12. Dez. 2012

STADT STÜHLINGEN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Zum Bebauungsplan „Kreuzäcker“ Eberfingen
II. Bauabschnitt

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN **§ 74 (1) Nr. 1 LBO**

1.1 DÄCHER:

Dachneigung: Dachform und Dachneigung sind freibleibend

1.2 GESTALTUNG DER GARAGEN UND CARPORTS

Für Garagen und Carports sind Dachform und Dachneigung freibleibend.

2. EINFRIEDIGUNGEN **§ 74 (1) Nr. 3 LBO**

2.1 Sie sind mind. 0,5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Die Zwischenfläche ist zu begrünen und zu pflegen.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN **§ 74 (1) Nr. 3 LBO**

3.1 Die Versiegelung der nicht überbauten Teile der Baugrundstücke ist auf das zwingend erforderliche Maß zu begrenzen, siehe die aktuelle Abwassersatzung der Stadt Stühlingen.

3.2 Garagenvorplätze, Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens erhalten bleibt (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Kies, Drainsteine usw.).

4. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN **§ 74 (1) Nr. 5 LBO**

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 (2) Nr. 2 LBO

Stellplätze sind in folgender Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen:
- 1,5 Stellplätze je Wohneinheit
Eine Einliegerwohnung gilt als Wohneinheit.

Stühlingen, den 10.09.2012

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stühlingen, den 28.09.2012

STADT STÜHLINGEN



Schäfer
Bürgermeisterin

Genehmigung / Inkrafttreten:

12. Dez. 2012

STADT STÜHLINGEN

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan „Kreuzäcker“ Eberfingen II. Bauabschnitt

I. ALLGEMEIN

Die Stadt Stühlingen beabsichtigt im Westen von Eberfingen das Baugebiet Kreuzäcker auszuweisen um der Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung wegen fehlender bebaubarer Grundstücke entgegenzuwirken. Das Baugebiet verfügt über eine attraktive Südhanglage. In früheren Jahren wurden bereits Kanäle gelegt um die Anschlußmöglichkeit für die Entwicklung dieses Gebietes zu ermöglichen. Auch die Trinkwasserleitung ist vorhanden.

II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Stühlingen, wirksam seit dem 16.12.1987 dem als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächen-nutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

III. LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETS

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,56 ha. Es wird begrenzt:

- im Nordwesten durch den Wirtschaftsweg Flst.Nr. 129 Weg und die daran angrenzenden Grundstücke Flst. Nrn. 142 und 130
- im Nordosten durch das Grundstück Flst. Nr. 119
- im Südwesten durch die Bebauung an der Straße Lerchenweg
- im Südosten durch die Bebauung an der Straße Lerchenweg

IV. ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Im Südwesten grenzt das Baugebiet „Kreuzäcker“ vom 28.02.1980 an. Es handelt sich um typische Ein- bis Zweifamilienhausgebiete, insbesondere zum vorliegenden Planungsgebiet hin mit relativ großen Grundstücken.

Die Gebäude dürfen nach den Festsetzungen der Bebauungspläne mit zwei Vollgeschossen errichtet werden.

Als Dachform sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 30° bis 38° festgesetzt. Neuere Gebäude im letzteren Baugebiet unterschreiten diese Dachneigung.

V. GEPLANTE BEBAUUNG UND NUTZUNG

Im vorliegenden Baugebiet sollen 7 Wohngebäude entstehen, die sich entlang der Erschließungsstraße talseits aufreihen. Die Gebäude sollen sich möglichst harmonisch in das hängige Gelände einfügen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Trauf- und Firsthöhe sowie durch die festgesetzte Grundfläche in m² bestimmt.

Die Traufhöhe wird auf der jeweiligen straßenzugewandten Seite auf die im Mittel gemessene Straßenhöhe bezogen. Je nach Geländeneigung, Höhe der Straße und Lage des Gebäudes auf dem Grundstück können die maximal zulässigen Höhen unterschiedlich ausgenutzt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist relativ großzügig durch Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer den zukünftigen Bauherren für die Platzierung der Gebäude Spielräume eröffnet werden. Dabei sind die festgesetzten Traufhöhen zu beachten.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

V.1 Garagen und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze tragen mit ihrer jeweiligen Gestaltung wesentlich zum Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes bei. Die für die geplanten Gebäudenutzungen notwendigen Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

Garagen und Carports können als Anbauten an die Gebäude, als eigenständige Gebäude oder in die Hauptgebäude integriert errichtet werden. Bei der Planung von Grenzgaragen ist wegen des Geländegefälles und der geplanten Straßenhöhe darauf zu achten, dass die Vorgaben der LBO einhalten werden.

VI. ERSCHLIESSUNG

VI.1 Straßen

Die Erschließungsstraße wurde auf einen Fahrstreifen von 3,50 m reduziert. Bergseits ist ein befahrbarer Schotterrasenstreifen vorgesehen, der im Falle von Begegnungsverkehr als Ausweichfläche zur Verfügung steht. Am Ende der Erschließungsstraße befindet sich eine Wendefläche mit einem Durchmesser von 16,00 Metern damit Müllfahrzeuge ohne rangieren wenden können.

VI.2 Wasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserableitung

VI.2.1. Wasserversorgung

Zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung erstellt die Stadt eine Versorgungsleitung im Zuge des Straßenbaus zwischen den bestehenden Straßenanschluss und den geplanten Wendehammer.

VI.2.2. Schmutz- und Regenwasserableitung

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers aus dem Baugebiet Kreuzäcker II. BA soll im Mischsystem erfolgen.

Die Erstellung von Zisternen zur Nutzung des Dachwassers wirkt sich Gebühren mindernd aus (siehe hierzu die Abwassersatzung der Stadt Stühlingen).

VI.3 Leitungsrechte

Aufgrund des Geländegefälles sind für die Abwasserableitung Leitungsrechte erforderlich. Die Anschlüsse nach Süden sind im bereits vorhandenen Baugebiet „Kreuzäcker“ bestehend.

VII. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll grundsätzlich ein Beitrag zu einer insgesamt harmonischen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden. Hervorzuheben sind hier die Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Gestaltung der nicht überbauten Teile der Baugrundstücke.

Die Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich in erster Linie auf die zulässige Gestaltung der Garagen und Carports. Die Dachform ist nicht geregelt, um hier den zukünftigen Bauherren einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu eröffnen. Begrenzt wird dieser jedoch durch die einzuhaltenden Trauf- und Firsthöhen.

Die Vorschriften zur Gestaltung der nicht überbauten Teile der Baugrundstücke sollen insbesondere einen Beitrag zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden und Wasser leisten und Versiegelung vermeiden.

VII.1 Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit werden 1,5 Stellplätze gefordert. Die Garagenvorplätze können bei ausreichender Größe auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet werden. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist aus verkehrlichen Gründen u.a. deshalb erforderlich, da der öffentliche Straßenraum aufgrund der geplanten Ausbaubreite und des Gefälles nur sehr eingeschränkt ruhenden Verkehr aufnehmen kann. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass aufgrund der ländlichen Struktur und der eingeschränkten Anbindung an den ÖPNV in der Regel mehr als ein Kraftfahrzeug je Haushalt vorhanden ist.

VII.2 Verkabelung von Niederspannungsleitungen

Aus städtebaulichen Gründen ist vorgeschrieben, dass Niederspannungsleitungen zu verkabeln sind. Bisher sind alle Leitungen, auch die Telefonleitungen, in den umgebenden Baugebieten unterirdisch verlegt.

Da es sich um ein Neubaugebiet handelt und alle Leitungen im Zuge des Straßenneubaus verlegt werden können, ist die unterirdische Verkabelung auch wirtschaftlich vertretbar.

VIII. UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erarbeitet worden. Danach können die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig im Planungsgebiet selbst kompensiert werden. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

IX. FLÄCHENBILANZ

Größe des Planungsgebietes..... ca. 0,56 ha

davon: Allgemeines Wohngebiet (WA)..... ca. 0,46 ha
 Straße..... ca. 0,10 ha

X. Geotechnik

Als Baugrund ist mit Hangschutt auf Gesteinen des Oberen Muschelkalks und Mittleren Muschelkalks zu rechnen. Insbesondere bei Zutritt von Hangwasser ist bei Veränderungen des Hanggleichgewichts grundsätzlich mit Instabilitäten zu rechnen. Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

Stühlingen, den 10.09.2012

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stühlingen, den 28.09.2012

STADT STÜHLINGEN



Bürgermeisterin

Genehmigung / Inkrafttreten:

12. Dez. 2012

Landsschutz

Ausgleichsfläche



Stadt Stühlingen

Landkreis Waldshut

Bebauungsplan "Kreuzäcker" Eberfingen, II. Bauabschnitt

Satzungsbeschluss vom 10.09.2012

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stühlingen, den 28.09.2012

STADT STÜHLINGEN



[Signature]
Schäfer
Bürgermeisterin

Genehmigung / Inkrafttreten:

[Signature]
12. Dez. 2012

Güthler Ingenieure GmbH

79761 Waldshut-Tiengen, Schaffhauser Strasse 103, Tel. 07741/6092-0, Fax 07741/6092-20
www.guethler-ingenieure.de, email: info@guethler-ingenieure.de

LEGENDE

Allgemein

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Gepulte Grundstücksgrenzen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

WA	1.0	Nutzungsschablone	
0.4		Art der baul. Nutzung	Geschoß-flächenzahl
frei	frei	Grund-flächenzahl	Bauweise
		Dachform	Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Versorgungs- und Abwasserleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch (Abwasser Kanal)

Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume anpflanzen

Bäume erhalten

Bestandsschutz

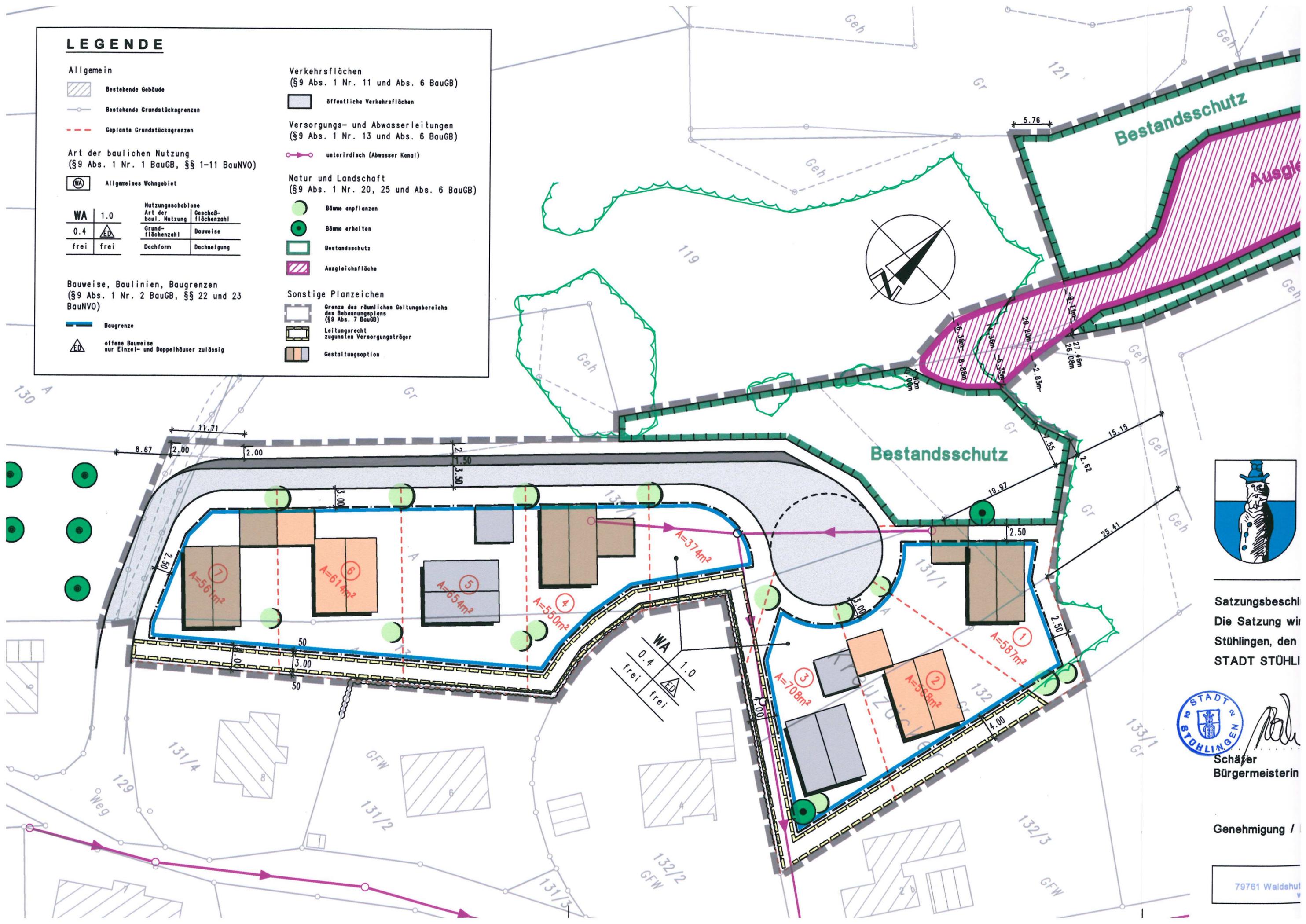
Ausgleichsfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger

Gestaltungsoption



Satzungsbeschl
Die Satzung wir
Stühlingen, den
STADT STÜHLI



Schäfer
Bürgermeisterin

Genehmigung /

79761 Waldshut