

STADT STÜHLINGEN
ORTSTEIL EBERFINGEN
BEBAUUNGSPLAN "OBERGÄRTEN"

angezeigt am 01. JULI 1994



LANDRATSAMT WALDSHUT

TEXTTEIL

(BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN)

zum Bebauungsplan "OBERGÄRTEN"
im Bereich der Stadt Stühlingen
Ortsteil "EBERFINGEN"
zwischen den Gewannen "KREUZÄCKER",
"AUFGENTERT" und "REIBEACKER"

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 4 und 8 - 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986
(BGBl.I. S.2253) -- BauGB.
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990
(BGBl.S.132) -- BauNVO
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der
Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990
(BGBl.I 1991 S.58) -- Planz.VO 90
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom
28.11.1983 (GBl.S.770, Ber.GBl.1984 S.519), geändert durch
Gesetze vom 01.04.1985 (GBl.S.51) und vom 22.02.1988
(GBl.S.55) -- LBO
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.07.1955
i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577).
6. Bodenschutzgesetz vom 24.06.1991
(Gesetzblatt 1991, S. 434 ff.)

B. FESTSETZUNGEN

angezeigt am 0 1. JULI 1994



LANDRATSAMT WALDSHUT

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Die in § 4 Abs. (3) Ziff. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zugelassen.

§ 3

Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) 6. BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf den Grundstücken 1 - 12 auf max. 4 Wohneinheiten festgesetzt, um hier die vorhandene dörfliche Siedlungsstruktur zu erhalten.

Auf Grundstück Nr. 13 ist bei An-, Um- und Ausbau des ehemaligen Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäudes der Einbau auf max. 8 Wohneinheiten beschränkt.

Bei Teilung des Grundstückes Nr. 13 ist eine Bebauung mit Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern mit jeweils max. 4 Wohneinheiten möglich.

angezeigt am 0 1. JULI 1994



LANDRATSAMT WALDSHUT

§ 4

Nebenanlagen und Versorgungsleitungen

1. Genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der als bebaubar ausgewiesenen Fläche zulässig.
2. Versorgungsleitungen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen ausserhalb der als bebaubar ausgewiesenen Flächen zugelassen werden, soweit sie nicht zweckmäßig in den öffentlichen Verkehrsflächen Platz finden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO.

angezeigt am 0 1. JULI 1994

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen



LANDRATSAMT WALDSHUT

§ 6

Bauweise

Im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auf den Grundstücken 1 - 9, ist abweichende Bauweise festgesetzt. Auf den Grundstücken 10, 11, 12 und 13 ist eine offene Bebauung mit Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern möglich.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von vorderen, seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen erfolgt im Lageplan. Weitergehende Bestimmungen der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Bauten

Für die Gruppierung der Baukörper, die Stellung und die First- richtung der Gebäude sind die Planeintragungen maßgebend. Zur Außenverkleidung der Gebäude dürfen keine Materialien in grellen, bunten Farben verwandt werden.

angezeigt am 01. JULI 1994



LANDRATSAMT WALDSHUT

Für die Dachgestaltung gelten die Eintragungen⁵⁹ im Lageplan.
Zulässig sind Satteldächer und asymmetrische Dachformen innerhalb
der zulässigen Dachneigung.
Dachgaupen sind gestattet. (siehe § 15 " Dächer und Aufbauten").

Die Gebäudehöhen werden festgelegt durch das Maß der Traufhöhen,
gemessen von OK. Fundamentgeschossebene ($\pm 0,00$) bis Schnittpunkt
der Fassade mit der Oberkante Dacheindeckung, rechtwinklig zur
Gebäudestellung.

max. Traufhöhe = 6,50 m für die Grundstücke 1, 2, 3, 4 und 5
gemessen in Gebäudemitte, ab OK. Fundamentgeschossebene
($\pm 0,00$ m OKRFB.).

Die Fundamentgeschossebene darf max. 4,00 m höher liegen als die
OK. Straßenbordkante der östlich bzw. südöstlich gelegenen
Zufahrtsstraße.

max. Traufhöhe = 6,50 m für die Grundstücke 6, 7, 8, und 9,
gemessen in Gebäudemitte, ab OK. Fundamentgeschossebene
($\pm 0,00$ m OKRFB.).

Die Fundamentgeschossebene darf - 2,10 m bis max. - 3,20 m
tiefer liegen als die OK. Straßenbordkante der westlich
gelegenen Zufahrtsstraße.

max. Traufhöhe = 6,50 m für die Grundstücke 10, 11 und 12
gemessen in Gebäudemitte ab OK. Fundamentgeschossebene.

Die Fundamentgeschossebene ($\pm 0,00$ m OKRFB) darf max. 3,00 m
höher liegen als die Ok. Straßenbordkante des südöstlich
gelegenen Lerchenweges.

max. Traufhöhe = 9,20 m für das Grundstück 13, gemessen ab
OK. Straßenbordkante der Waldshuter Straße an der Grundstücksgrenze senkrecht zur Fassade des Hauptgebäudes in der Mitte
gemessen.

§ 9

Abwasserbeseitigung

angezeigt am 01. JULI 1994



LANDRATSAMT WALDSHUT

Abwässer sind in die Ortskanalisation einzuleiten.
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
Das im Lageplan eingetragene Leitungsrecht ist zugunsten
der Stadt Stühlingen. (Wasserversorgung, Kanalisation)

§ 10

Garagen und Einstellplätze

Die erforderlichen Garagen sollen mit dem Hauptgebäude geplant
werden, damit eine baurechtliche Beurteilung erfolgen kann.
Die Planeintragungen im Bebauungsplan dienen lediglich als
Planungsvorschlag.

Für die Dachgestaltung werden Satteldächer empfohlen.
PKW-Stellplätze und Stellflächen vor der Garageneinfahrt mit
mind. 5,00 m Länge sind auf eigenem Gelände herzustellen und
zu befestigen.

Nach § 22 (4) BAUNVO wird für talseitig geplante Grenzgaragen eine
abweichende Bauweise festgesetzt.

An die seitlichen Grundstücksgrenzen darf bzw. muß herangebaut
werden.

Bei Grenzgaragen nach § 6 bzw. § 7 LBO ist in Einzelfällen eine
Baulast auf das angrenzende Grundstück erforderlich.

Eine entsprechende Vereinbarung soll im Grundstückskaufvertrag
vereinbart werden. Die Einzelheiten werden mit der Baugenehmigung
des betr. Bauvorhabens geregelt.

Garagen mit Flachdach, mit Erdüberschüttung oder als Freisitz sind
auf den Grundstücken 1, 2, 3, 4, 5, 10, 11 und 12 zugelassen.

angezeigt am 01. JULI 1994



LANDRATSAMT WALDSHUT

§ 11

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen sind dem Geländeverlauf und den zusammenhängenden Grünflächen entsprechend anzupassen. Heimische Hecken und Gehölze sind zu bevorzugen. Massive Einfriedigungen und Sockel höher als 1,00 m über Gelände sind nicht gestattet.
2. Stützmauern entlang der Straße sind bergseitig bis 1,50 m ab OK. Straßenbordkante gestattet. Weitere Erhöhungen sind durch Anböschungen (Böschungswinkel max. 45°) anzupassen. Massive Einfriedigungen entlang der Straße sind talseitig nur bis 0,30 m ab OK. Straßenbordkante zulässig.

§ 12

Grundstücksgestaltung

1. Vorplätze, private Gehwegflächen und Einfahrten müssen planiert und befestigt werden. Hierzu sollen Rasenpflastersteine oder wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.
2. Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Die Geländeänderung wird auf max. 2 m (+/- 1 m) beschränkt, ausgenommen sind die Grundstücke 6, 7, 8, 9, auf welchen talseitig Aufschüttungen bis 2 m zugelassen sind.

3. Auffüllungen und Abtragungen gegenüber dem bisherigen Gelände sind im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden Unterlagen zu belegen.
(Geländeschnitte mit Eintragungen: vorhandenes Gelände, geplante Geländeoberfläche).

4. Ausser den Pflanzgeboten im Lageplan des Bebauungsplanes sind Pflanzerhaltungen und Neupflanzungen von Bäumen ortsüblicher Art anzustreben. Das bisherige bzw. im Umfeld vorhandene Bepflanzungsbild ist weitmöglichst zu verwirklichen.
Das nach der Bebauung verbleibende Grünland und die vorhandenen Streuobsthochstämme sind zu erhalten.
Die Bepflanzung der Flächen mit Koniferen soll unterbleiben.

§ 13

Sichtflächen

Für die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen bei der Einmündung der Erschließungsstraße A in die Waldshuter Straße ist eine Nutzung oder Bepflanzung höher als 0,70 m über die Fahrbahnoberkante nicht zulässig.

§ 14

Antennenanlage

Aus gestalterischen Gründen ist der Anschluß der Fernsehantennen an eine Gemeinschaftsantennenanlage für dieses Baugebiet oder an die für den Ortsteil "Eberfingen" installierte Gemeinschaftsantennenanlage zu empfehlen.

Einzelantennenanlagen sind im Baugebiet nicht zulässig.

angezeigt am 0 1. JULI 1994



LANDRATSAMT WALDSHUT

§ 15

Dächer und Aufbauten

Dachgauben sind möglich entsprechend der Dachgaupensatzung für die Gesamtgemeinde Stühlingen, welche am 28. April 1993 rechtskräftig wurde.

Der Planfertiger:

Dipl. Ing. Carl Grewing
F r . A r c h i t e k t

Der Bürgermeister:



angezeigt am 0 1. JULI 1994



LANDRATSAMT WALDSHUT

Stühlingen
Blatt 2

1. JULI 1994

LANDRATSAMT WALDSHUT

STADT STÜHLINGEN ORTSTEIL: EBERFINGEN

FERTIGUNG:
BLATT 3

BEBAUUNGSPLAN OBERGÄRTEN

angezeigt am 01. JULI 1994



LANDRATSAMT WALDSHUT

LAGEPLAN M. = 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG

WA	II	BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0,4	0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	0	EINZELHAUS	BAUWEISE
		DACHNEIGUNG	
		EINZELHAUS / DOPPELHAUS	
		GEBÄUDESTELLUNG, FIRSTRICHTUNG	
		RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	
		ÄNDERUNG DER NUTZUNG	
		BAUGRENZE	
WA		ALLGEMEINES WOHNGEBIET	
a		ABWEICHENDE BAUWEISE (§22 Abs.4 BauNVO)	
		ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	
		VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN	
		GARAGE (VORSCHLAG)	
		GRUNDSTÜCKSGRENZEN GEPLANT	
		PFLANZGEBOT	
		PFLANZERHALTUNG	
123.		ORDNUNGSZAHL (OZ) GRUNDSTÜCKE	
A B C		BEZEICHNUNG STRASSEN	
		UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN	
		(ZU- AB- OBERFLÄCHENWASSER	
		WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
		BÖSCHUNGEN/ABGRABUNGEN (NICHT ZWINGEND)	
		SICHTFELD, BEPFLANZUNG MAX. 80 cm HOCH	
		HÖHENLINIEN ÜBER NN	

STÜHLINGEN, DEN 18.05.1992 / 29.06.1992 / 29.03.1993 / 18.10.1993 /
DER PLANFERTIGER: DER BÜRGERMEISTER: 27. Juni 1994

CARL GREWING
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
AM SONNENRAIN 10
79778 STÜHLINGEN
TEL. 077 44 / 209 FAX 077 44 / 219



[Handwritten signature]

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster, Abweichungen gegenüber dem Grundriss möglich.

1:1000

Ungezügelter Auszug
Sofortig am
Städtisches Vermessungsamt
Waldshut-Tengen
Außenstelle Bundenhof
05. Feb. 1991

