

# **B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N**

## **zum Bebauungsplan für das Gewann „Sulzfeld 2“ der Stadt Stühlingen, Landkreis Waldshut**

### **A. Rechtsgrundlagen**

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches vom 08. Dez. 1986 (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung (30. Juli 1996).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung vom 23. Jan. 1990 (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung (22. April 1993).
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dez. 1990 in der derzeit gültigen Fassung.
4. § 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08. Aug. 1995 (LBO) in der derzeit gültigen Fassung.
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. Okt. 1983 in der derzeit gültigen Fassung (08. Nov. 1993).
6. Bodenschutzgesetz vom 24. Juni 1991 (Gbl.1991, S.434 ff.) in der derzeit gültigen Fassung.



# **B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N**

**zum Bebauungsplan für das Gewann „Sulzfeld 2“ der Stadt Stühlingen,  
Landkreis Waldshut**

## **B. Festsetzungen**

### **I. Bauplanerische Festsetzungen**

angezeigt am 07 APR. 1938



**LANDRATSAMT WALDSHUT**

#### **§ 1 Baugebiet**

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist  
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

#### **§ 2 Ausnahmen**

Die in dem § 8 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind Bestandteil des  
Bebauungsplanes

#### **§ 3 Neben- und Versorgungsanlagen**

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind unter den dort  
genannten Voraussetzungen zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO können als Ausnahmen  
zugelassen werden.

#### **§ 4 Gemeinbedarf**

Flächen für den Gemeinbedarf sowie sonstige von der Bebauung  
freizuhaltende Grundstücke sind soweit erforderlich nach § 9 Abs.1 Ziffer 2, 8  
und 11 BBauG. besonders ausgewiesen. Die Festsetzung von Nutzungsart und  
Begrenzung erfolgt durch Planeintrag.

#### **§ 5 Allgemeines**

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der  
Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse sowie durch Festlegung der  
maximalen Gebäudehöhen.- Nähere Bestimmungen siehe § 6.
2. Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl nach § 17 BauNVO als Höchstwert  
bleibt unberührt.



## § 6

### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Planeintrag.
2. Die Zahl der Vollgeschosse ( II ) ist als Höchstwert durch Planeintrag festgelegt.

## § 7

### Bauweise

1. Für das gesamte Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, mit der Festlegung, daß auch Gebäude mit mehr als 50,00 m Länge möglich sind (§ 22 Abs. 2 BauNVO und § 22 Abs. 4 BauNVO).

## § 8

### Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Festsetzung von Baugrenzen erfolgt durch Eintrag im Lageplan. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

## § 9

### Gestaltung der Bauten

1. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird mit 12,00 m festgelegt, gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes im rechten Winkel zur Erschließungsstraße, auf OK. Straße bezogen.  
Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) für Hochregallager wird mit 35,00 m festgelegt, gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes im rechten Winkel zur Erschließungsstraße, auf OK. Straße bezogen.  
- Siehe „Begründung und Erläuterungen“-
2. An- und Vorbauten sind gestattet, wenn sie sich in Größe und Gestaltung dem Hauptkörper zuordnen.
4. Die Dächer sämtlicher Bauten sind entweder als Flachdächer auszubilden oder als geneigte Dachflächen für das gesamte gewerbliche Baugebiet möglichst einheitlich anzulegen. Die Dachneigung darf nicht über 15° betragen, ausgenommen Sheddächer.
5. Die landschaftsbezogene Farbgebung ist geboten. Grelle Plakatfarben sind nicht gestattet.

§ 10  
Nebengebäude, Garagen und Einstellplätze

1. Nebengebäude sind mit dem Hauptgebäude in guten gestalterischen Zusammenhang zu bringen. Sie dürfen nicht vor Errichtung der Hauptgebäude erstellt werden.
2. Mehrere Garagen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelgaragen erstellt werden, sondern sind in Gruppen zusammenzufassen.
3. Befestigte Pkw-Stellplätze sind möglich im Bereich des geplanten Radweges entlang der B 314 und der 20,00 m Bau-Abstandsgrenze zur B 314. Der Mindestabstand zwischen Stellplatz und befestigtem Rand des Radweges beträgt 3,00 m, der Streifen ist zu bepflanzen unter Beachtung des Verkehrsraumes.  
Zufahrten und Zugänge zum Radweg werden nicht gestattet.

§ 11  
Einfriedungen

Alle Einfriedungen an öffentlichen Verkehrswegen sind einheitlich zu gestalten, sie dürfen nicht über 0,80 m hoch sein. Die übrigen Einfriedungen sollen das Maß von 1,50 m nicht überschreiten. Massive Einfriedungen und Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig bezogen auf OK. Erschließungsstraße.

§ 12  
Grundstücks- und Freiflächengestaltung

1. Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländebeziehungen und diejenigen der Nachbargrundstücke möglichst wenig beeinträchtigt werden.
2. Alle privaten Ausfahrten auf öffentliche Verkehrsflächen sind auf eine Mindesttiefe von 15,0 m zu befestigen.
3. Sämtliche nicht für den Fahrverkehr benötigten Freiflächen sind als vorgartenähnliche Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Wo irgend möglich, ist eine Hecken- oder Baumbepflanzung als Abschirmung und zur Durchgrünung anzulegen.
4. Im unbebaubaren Bereich entlang der Bundesstraße 314 besteht ein Pflanzgebot für 1 Baum pro 100 m<sup>2</sup> Bodenfläche.



§ 13  
Entwässerung

Die jeweils nach Art und Anfall der Abwässer besonders zu beantragende, erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 14  
Werbung

Für Anlagen der Außenwerbung (vgl. § 9 Abs. 6 FStrG) ist der Abstand von 20,00 m gem. § 9 Abs. 1 FStrG einzuhalten.

Stühlingen, den 14. Juli 1997

Bürgermeisteramt  
Die Bürgermeisterin:

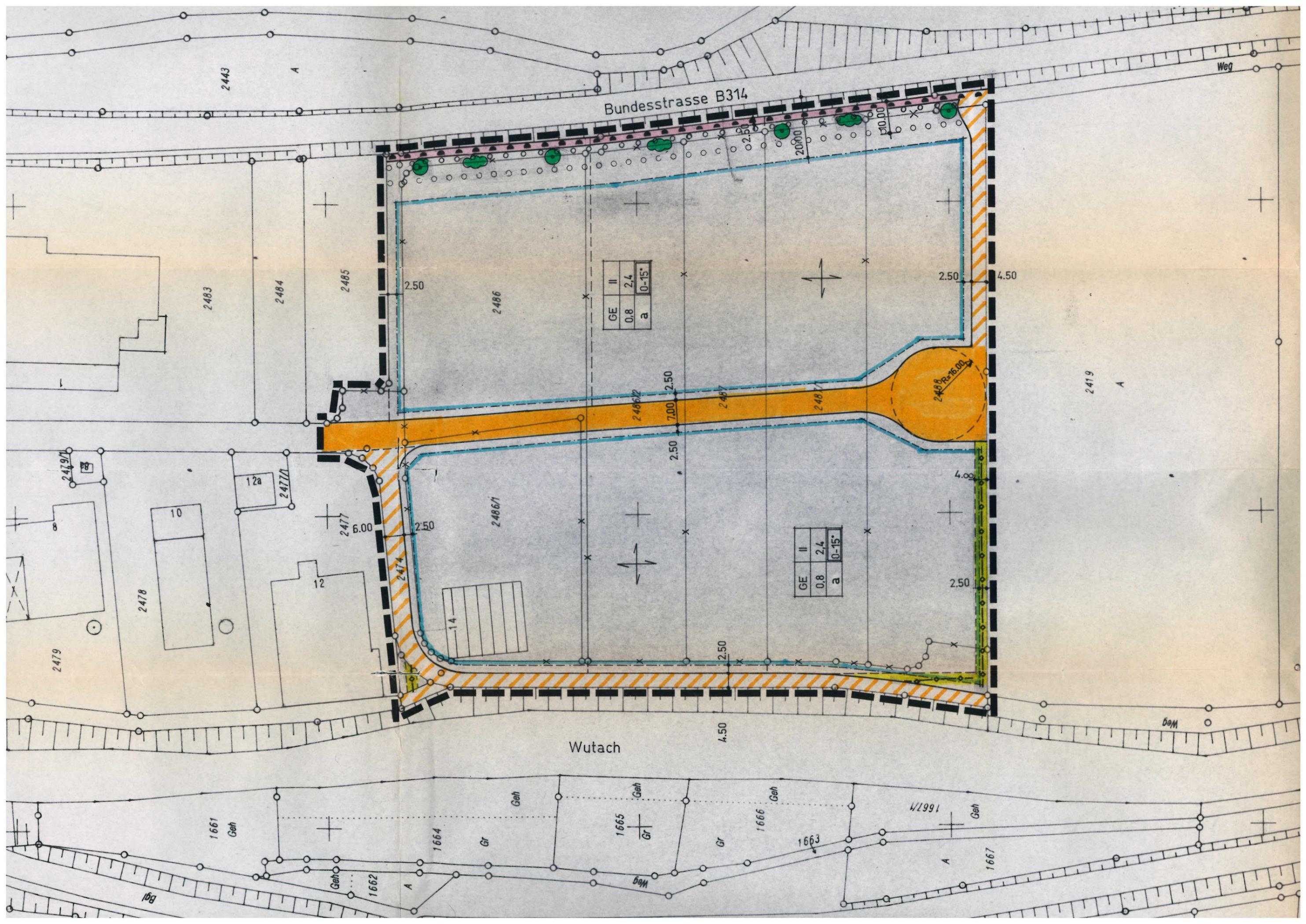


Der Planerfertiger:



Dipl.-Ing. Carl Grewing  
- Freier Architekt -





Bundesstrasse B314

GE	II	a
0,8	2,4	0-15°

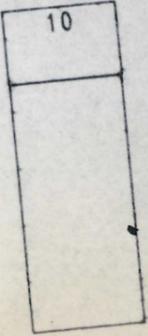
GE	II	a
0,8	2,4	0-15°

Wutach

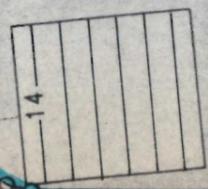
2479/1

12a

2478



12



14



2488 R=16.00

Weg

Weg

Bgl

1661 Geh

1664 Gr

1665 Gr

Gr

1666 Geh

1663

1667 Geh

1667

1667/1

Geh

1662

A

Weg

A

2443

A

2483

2484

2485

2486

2419

A

2.50

2.50

4.50

2.50

2.50

2.50

7.00

2.50

2.50

4.00

4.50

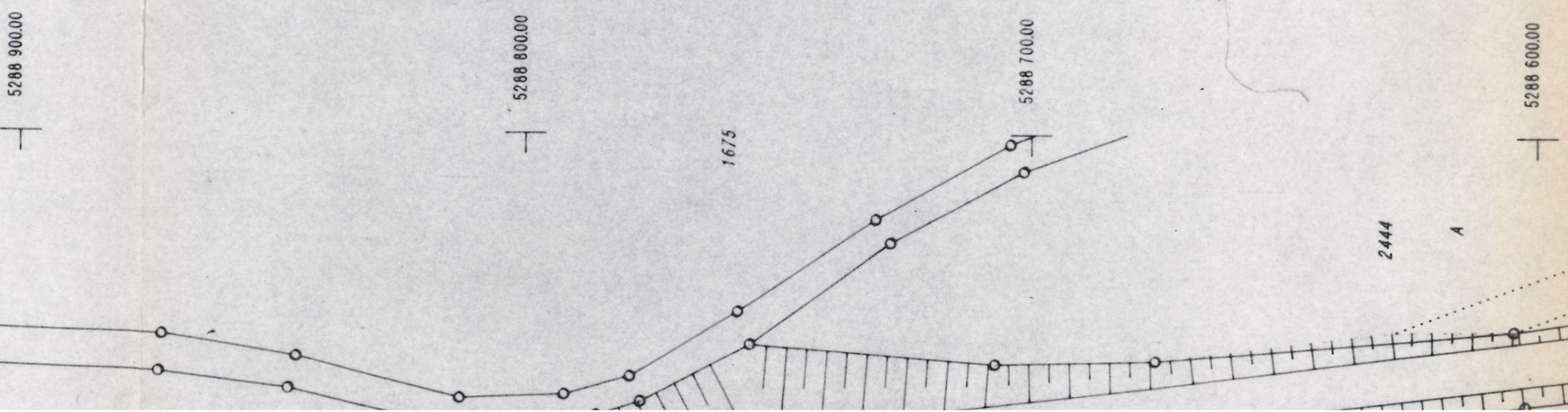
20.00

10.00

# PLANZEICHEN

## ART UND MASS DER BAUL. NUTZUNG

BAUGEBIET		ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
GE	II	GRUNDFLÄCHENZ.	GESCHOSSFLÄCHENZ.
0,8	2,4		
a	0-15'	ABW. BAUWEISE	DACHNEIGUNG



## BAUWEISE

- OFFENE BAUWEISE
- ⊕ GERÄUDESTELLUNG
- BAUGRENZE

## VERKEHRSFLÄCHEN

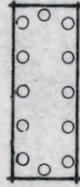
- ÖFFENTLICHE STRASSEN
- WIRTSCHAFTSWEG
- RADWEG

## VERSORGUNGSLEITUNGEN

- VERSORGUNGSLEITUNGEN UNTERIRDISCH

## GRÜNFLÄCHEN

## PFLANZBINDUNGEN, PFLANZGEBOTE



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN

BÄUME

STRÄUCHER

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- - - NEUE GRUNDSTÜCKSGR. VORGESCHL.
- \* — WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGR. VORGESCHL.
- BEREICH OHNE EIN-UND AUSFAHRT