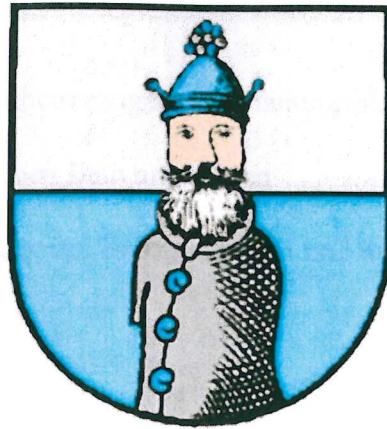


In Kraft getreten

am: 27. Feb. 2008



Stadt Stühlingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Bundesstraße 314“ und örtliche Bauvorschriften

TEXTTEIL

Genehmigt

11. Feb. 2008

Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -



Inhaltsverzeichnis

- I Rechtsgrundlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 - II Rechtsgrundlagen der Örtlichen Bauvorschriften
 - III Anlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften
-
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
 - B Örtliche Bauvorschriften
 - C Hinweise

Genehmigt

11. Feb. 2008

Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -



I Rechtsgrundlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

II Rechtsgrundlagen der Örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden – Württemberg (LBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 900).

III Anlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Genehmigt

11. Feb. 2008

**Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -**



In Kraft getreten
am: 27. Feb. 2008

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO als Ergänzung der Planzeichnung. Planungsrechtlich festgesetzt wird:

A1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-21a BauNVO)

Entsprechend der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gelten die Planeinschriebe als festgesetzt:

A1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

GE (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO in Verbindung mit § 12 BauGB)

Zulässig sind:

- Lebensmittel- bzw. Lebensmitteldiscountmarkt
- Back- und Metzgereiwarenverkauf
- Textilmarkt

A1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

- Grundflächenzahl GRZ (§§ 16 (2) 1 und 19 BauNVO)

Zur Ermittlung der Grundflächenzahl ist die tatsächliche Baugrundstücksgröße maßgebend. Die empfohlenen mittleren Abflussbeiwerte ψ_m laut Tabelle 2 der ATV-DVWK-M153 in Abhängigkeit von Flächentyp und Neigung können, mit Ausnahme der überdachten Flächen, herangezogen werden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,80 festgesetzt:

- Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16 (2) 2 und 20 BauNVO)

Zur Ermittlung der Geschossflächenzahl ist die tatsächliche Baugrundstücksgröße maßgebend.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird mit 0,40 festgesetzt:

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 (2) 3 und 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird mit maximal 1 festgesetzt:

- Zulässige Verkaufsflächen

Die zulässigen Verkaufsflächen werden als jeweiliges Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

- | | |
|--|-----------------------|
| - für den Lebensmittel- bzw. Lebensmitteldiscountmarkt | 800,00 m ² |
| - für den Back- und Metzgereiwarenverkauf | 90,00 m ² |
| - für den Textilmarkt | 510,00 m ² |

Genehmigt

11. Feb. 2008

Landratsamt Waldshut
-- Baurechtsamt --



A2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

A2.1 Bauweise

(§9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)

Entsprechend der Planeinschriebe in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gilt die abweichende Bauweise als offene Bauweise, Gebäudelängen über 50,0 m sind zulässig.

A2.2 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

A2.3 Stellung der baulichen Anlagen

(§9 (1) 2 BauGB)

Die Stellung der Hauptgebäude richtet sich nach der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellten.

A3 Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten

(§9 (1) 4 BauGB)

Offene Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch innerhalb der Sichtfelder.

A4 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung

(§9 (1) 10 BauGB)

Von der Grundstückszufahrt welche von der B314 aus erfolgt sind Sichtfelder mit den Abmessungen von 3/110 m einzuhalten, diese sind von Hindernissen jeglicher Art ab einer Höhe von 0,80 m, gemessen ab Oberkante des maßgebenden Fahrbahnrandes, dauerhaft frei zu halten.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§9 (1) 11 BauGB)

Die Aufteilung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie deren Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Geringfügige Änderungen der privaten Verkehrsflächen und deren Grünflächen sind im Zuge der Detailplanungen zulässig.

Genehmigt

11. Feb. 2008

Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -



A6 Grundstückszufahrten
(§9 (1) 4 und 11 BauGB)

Für die geplante Bebauung ist die vorhandene Grundstückszufahrt zu verwenden. Die Grundstückszufahrt ist durch eine angepasste Fahrbahnmarkierung so weit Richtung Norden (ca. 5,0m) zu verlegen, dass diese einen eindeutigen Kreuzungspunkt mit der südöstlich gelegenen Grundstückszufahrt bildet. Diese Lageverschiebung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bereits dargestellt.

A7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur in unterirdisch verlegter Form zulässig.

A8 Private Grünflächen
(§9 (1) 15 BauGB)

Die Aufteilung der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten privaten Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Private Grünflächen sind als gärtnerische Flächen anzulegen und mit Sträuchern zu bepflanzen. Nicht bepflanzte unbefestigte Flächen sind mit Rasen anzusäen. Alternativ ist die Bepflanzung mit bodendeckenden Gehölzen zulässig.

Für die festgesetzten Pflanzungen sind heimische Arten gemäß Punkt 6, Gärtnerischer Artenliste der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu verwenden. Die Arten müssen im Bauantrag dargestellt sein.

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der Qualität der festgesetzten Anforderungen spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

A9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 (1) 20 BauGB)

Stellplätze dürfen nicht mit wasserundurchlässigen Belägen befestigt werden um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten und um die breitflächige Versickerung zu fördern. Ausnahmen aus betrieblichen Erfordernissen können zugelassen werden.

Der Untergrund und die abzubrechenden Gebäude und Gebäudeteile sind auf mögliche Altlasten vor Baubeginn zu untersuchen. Die Untersuchungsparameter und Probepunkte sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Waldshut, Amt für Umweltschutz abzustimmen.

A10 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§9 (1) 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt Fläche dient der Neuverlegung einer Trinkwasserleitung und ist im Durchführungsvertrag vertraglich zu regeln.

Genehmigt

11. Feb. 2008

Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -



A11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§9 (1) 24 BauGB)

Die Werte nach TA-Lärm, wie es bereits das Bundes-Immissionsschutzgesetz vorschreibt, sind an den angrenzenden Bebauungen einzuhalten. Deren Einhaltung ist durch eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, die mit Bauantragstellung einzureichen ist, nachzuweisen.

A12 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen
(§9 (1) 25a und 25b BauGB)

- allgemeines

Alle Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bei den Mindestabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

- Pflanzgebot, allgemein

Die zu pflanzenden Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Von den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Standorten kann im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung zur Bauantragstellung geringfügig abgewichen werden. Dem grundsätzlichen Gestaltungsprinzip und der Bahnrichtlinie 882 ist dennoch zu entsprechen.

- Pflanzgebot, Sträucher

Es sind Sträucher gemäß Punkt 6, Gärtnerischer Artenliste der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu pflanzen.

- Pflanzgebot, bodendeckende Gehölze

Es sind Sträucher gemäß Punkt 6, Gärtnerischer Artenliste der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu pflanzen.

Stühlingen 02. Juli 2007



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes.

Genehmigt

11. Feb. 2008

Landratsamt Waldshut
-- Baurechtsamt --



In Kraft getreten

am: 27. Feb. 2008

Genehmigt
11. Feb. 2008

Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -



B Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage
(§ 74 (1) 1 LBO)

B1.1 Fassadengestaltung

Die Außenwände der neu zu errichtenden Gebäude sind als verputzte Mauerflächen oder gleichwertig aufzuführen. Da es sich teilweise um lang gestreckte Baukörper handelt ist auf eine vertikale Gliederung Wert zu legen, diese kann beispielsweise mittels Lisenenausbildungen oder einer entsprechenden Fassadenbegrünung erfolgen. Giebelverkleidungen sind unter Abstimmung mit der Gemeinde auch in metallischen Materialien zulässig. Der Ein- und Ausgangsbereich sowie eventuelle Schaufenster sind in einer Glas – Aluminium Konstruktion zulässig. Die äußere Farbgebung der Fassade ist in Abstimmung mit der Gemeinde zu treffen, prinzipiell sind jedoch grelle, die Verkehrssicherheit auf der B314 und der Gleisanlage beeinträchtigende Farbgebungen unzulässig.

Außenwände, Wand- und Giebelverkleidungen innerhalb von 15,0m zur Bahngrenze dürfen keine brennbaren Stoffe enthalten.

B1.2 Dachgestaltung

- Dachformen und -neigungen

Im Plangebiet sind Sattel- und Pultdächer mit Neigungen von 0 – 24° zulässig.

Das vorgesehene Pultdach des nördlichen Hauptgebäudes ist in nord-westlicher Richtung (Richtung Bahnhofstraße) zu neigen.

- Dacheindeckung

Zulässig sind Betondachsteine, Dachziegel und dergleichen, sowie kunststoffbeschichtete Oberflächen in natürlichen Farbgebungen.

Unzulässig sind Oberflächen bei denen eine Blendwirkung für die Umgebung zu erwarten ist.

Die gewählten Konstruktionen mit deren Oberfläche sind so zu wählen, dass die geforderten flächenbezogenen Schalleistungspegel der angrenzenden Bebauungen eingehalten sind.

Das Eindeckungsmaterial innerhalb von 15,0m zur Bahngrenze darf keine brennbaren Stoffe enthalten und muss gegen Flugfeuer beständig sein.

- Dachaufbauten und -einschnitte

Betriebstechnisch bedingte Dachaufbauten der Entlüftungsanlagen sind zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

B2 Anforderungen an Werbeanlagen
(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen, die auf Betreiber oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht über die Dachfirste ragen, nicht mit wechselndem und/oder bewegtem Licht betrieben werden.

Werbeanlagen dürfen sowohl am Gebäude als auch in den Freiflächen angebracht werden.

Unzulässig sind Werbeanlagen innerhalb der Sichtfelder und die den Eisenbahnbetrieb negativ beeinflussen.

B3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
(§ 74 (1) 3 LBO)

Der künftige Geländeverlauf sollte in seiner Höhenlage dem bestehenden, natürlichen folgen um unnötige Erdbewegungen zu vermeiden. Hierbei sind jedoch die Anforderungen des Handels, die zulässigen Neigungen der befestigten Freiflächen betreffend, zu beachten.

Unbebaute Flächen sind, sofern sie nicht als Stellplätze oder Fahrspuren genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf A8 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird hiermit verwiesen.

Geländeübergänge zu benachbarten Grundstücken sind möglichst flach und ohne Absätze auszubilden.

Einfriedungen sind als Holzzäune in ortsüblicher Ausführung und als verzinkte oder mit Kunststoff ummantelte Maschendrahtzäune bis 2,0 m Höhe zulässig. Zur Vermeidung der Barrierewirkung für Kleintiere sind diese nur sockellos und mit einem Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberfläche auszuführen. Innerhalb der Sichtfelder sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebauten Grundstücke sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnungen abzugrenzen.

B4 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

B5 Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich und / oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften unter B1 bis B4 zuwider handelt.

Stühlingen 02. Juli 2007



Genehmigt
11. Feb. 2008



Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -

C Hinweise

Um Aussagen über den Baugrund, das Grundwasser und die Gründungsmöglichkeiten treffen zu können wurde ein Bodengutachten von der Firma ICP aus 87452 Altusried (Allgäu), Gutachtennummer 060210 vom 06.03.2006, erstellt.
Im Folgenden ist auszugsweise der Inhalt des Gutachtens zum jeweiligen Punkt wiedergegeben (kursive Schriftdarstellung).

C1 Baugrund

Laut o. g. Bodengutachten (auszugsweise):

...

3 Geomorphologie und Schichtfolge

Das Baufeld liegt am nordöstlichen Ortsrand von Stühlingen, auf einer Verebnungsfläche zwischen der B 314 und der Bahnlinie.

Die Verebnungsfläche wurde teilweise durch künstliche Anschüttungen hergestellt, größtenteils ist sie jedoch natürlich als Terrassenebene über der Talniederung der nahe gelegenen Wutach ausgebildet.

*Der Untergrund wird hier bis in die Erkundungstiefe von 5,0 m von lehmigen und kiesigen, jungquartären Talfüllungen aufgebaut. Es handelt sich um Schluff (**lehmige Talfüllung**) mit geringen bis starken Anteilen an Kies, mit Sand- und Tonbeimengungen, sowie um Kies (**kiesige Talfüllung**) mit geringen bis starken Beimengungen von Schluff, Ton, Sand und Steinen. Die künstlichen Anschüttungen bestehen ebenfalls aus diesem Material.*

Die Böden weisen durchwegs, mit Ausnahme geringmächtiger einzelner Lagen, eine steife Konsistenz bzw. mitteldicht-dichte Lagerung auf.

Nach oben folgt noch eine Überdeckung aus kiesigen Auffüllungen, im Bereich der versiegelten Fläche aus Frostschutzkies, nahe der Bahnlinie aus Gleisschotter, bis in Tiefen von ca. 0,7 m.

Das Baufeld liegt in Erdbebenzone 1 nach DIN 4149.

C2 Grundwasser

Laut o. g. Bodengutachten (auszugsweise):

...

4 Grundwasserverhältnisse

Der Grundwasserspiegel wurde mit den Bohrungen bis zur Endtiefe von 5,0 m noch nicht erreicht. Durch die gegenüber dem Talgrund etwas erhöhte Lage des Baufeldes ist nicht mit einem bauwerksrelevanten Anstieg des Grundwasserspiegels zu rechnen. Gründungssohlen und Bodenplatten der ohne Unterkellerung vorgesehenen Gebäude werden oberhalb des Grundwasserspiegels zu liegen kommen.

C3 Gründungsmöglichkeiten

Laut o. g. Bodengutachten (auszugsweise):

...

6 Gründung

Es sind Gebäude ohne Unterkellerung vorgesehen.

Genehmigt

11. Feb. 2008

Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -



Unter Beibehaltung des heutigen Geländeneiveaus erfolgt die Gründung vorwiegend in lehmiger Talfüllung mit steifer Konsistenz, daneben auch kiesiger Talfüllung in mitteldichter Lagerung.

Diese Böden stellen im natürlichen Lagerungszustand einen für Gründungszwecke geeigneten Untergrund dar.

Es kann eine Flachgründung ausgeführt werden, die keine Sondermaßnahmen zur Bodenverbesserung im Gründungsbereich erfordert.

C3 Bodenschutz

- Behandlung des Oberbodens (Mutterboden)

Um die natürlichen Bodenverhältnisse zu bewahren sind Bodenverdichtungen in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen zu vermeiden.

Oberboden der im Zuge der Baumaßnahme ausgehoben werden muss, ist, sofern er wieder eingebaut wird, in Mieten zwischen zu lagern und schonend zu behandeln. Nicht wieder einzubauender Oberboden ist einer sinnvollen Verwendung zu zuführen.

- Bauwege und -straßen

Zufahrten wie Bauwege und -straßen während der Bauzeiten sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo ohnehin die befestigten Freiflächen entstehen um unnötige Bodenverdichtungen zu vermeiden. Vor Errichtung eines solchen Weges ist der Oberboden abzuschleppen und entsprechend zu lagern. Beim Rückbau einer solchen Zufahrt ist der ursprüngliche Zustand (unter Umständen ist eine Auflockerung des Untergrundes notwendig) wieder herzustellen.

- Belastetes Aushubmaterial, Bauabfälle und -schutt

Sollte während der Bauarbeiten auffälliges oder offensichtlich belastetes Aushubmaterial aufgeschlossen werden ist ein entsprechend qualifizierter, unabhängiger Gutachter zu Rate zu ziehen um dieses Material seiner gesetzlich vorgeschriebenen Verwertung zu zuführen.

Bauabfälle und -schutt dürfen keines Falls als Auffüllmaterial für Baugruben oder sonstiger auszugleichender Vertiefungen verwendet werden. Sie sind entsprechend ihrer Klassifizierung fachgerecht zu entsorgen

C5 Freiflächengestaltung

Im Zuge der Bauantragstellung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. In dem die Vorgaben der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichtes einzuarbeiten sind.

Genehmigt
11. Feb. 2008



Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -

Baugrenze

Grundstückfläche

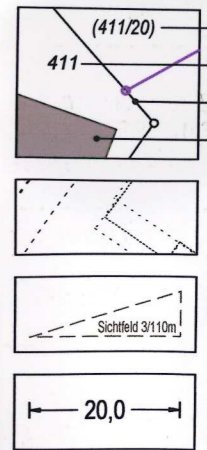
Pflanzgebiet Sträucher

zul. Dachform

Alle zeichnerischen Angaben gelten nur in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen!



Nachrichtliche F



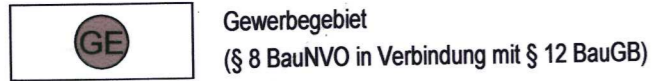
| | |
|-------|-------|
| GE | |
| a | l |
| 0,80 | 0,40 |
| SD/PD | 0-24° |



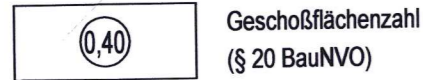
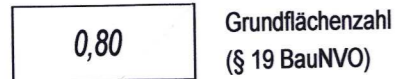
ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen

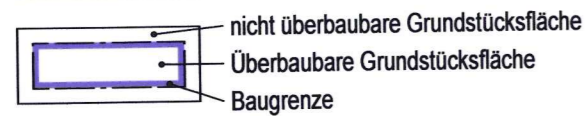
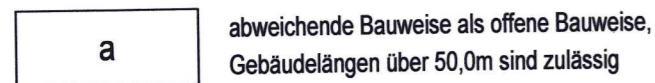
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



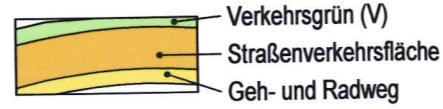
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)



Bauweise und Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



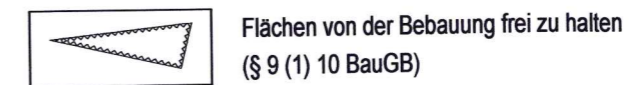
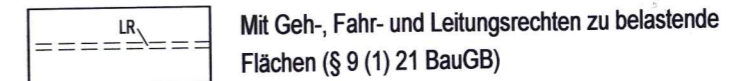
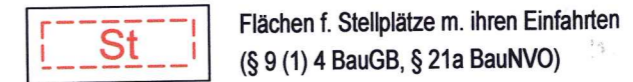
Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



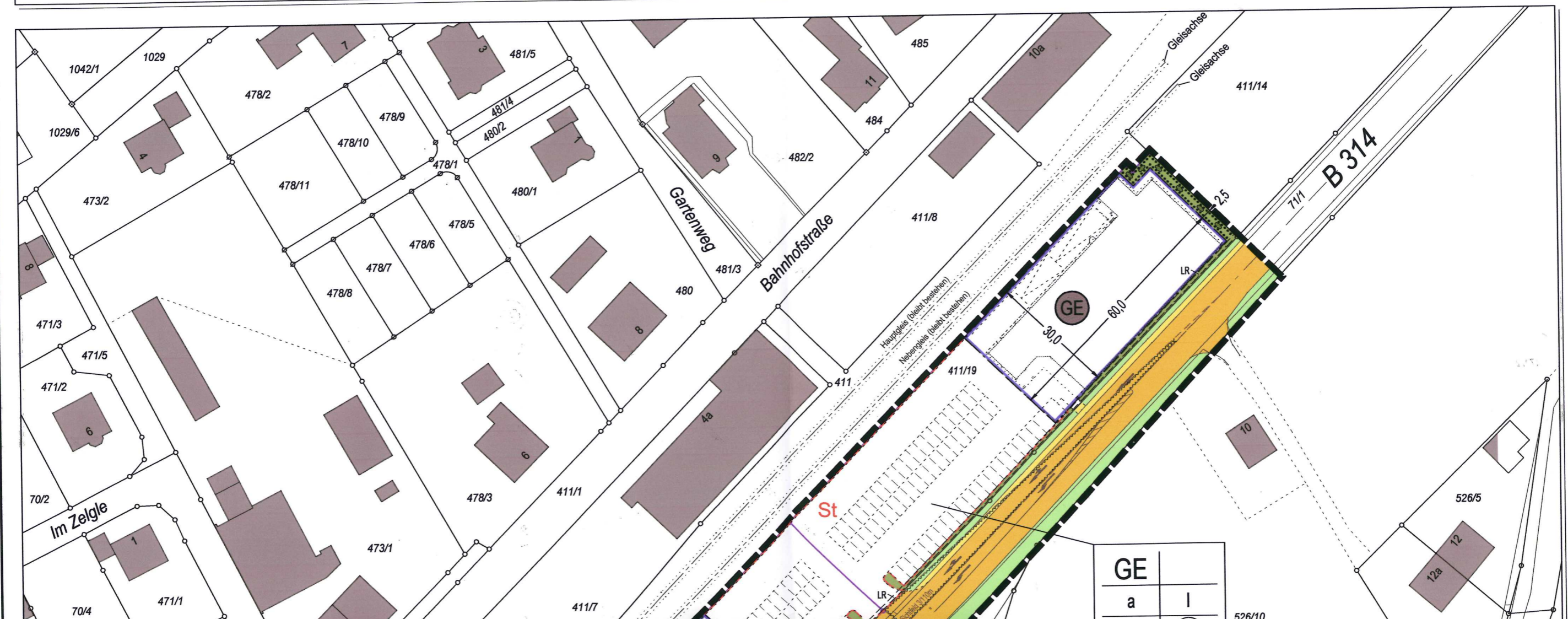
Flächen für das Anpflanzen u. die Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a und b BauGB)



Sonstige Planzeichen



Alle zeichnerischen Angaben gelten nur in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen!



Örtlic

Äußere C

SD/

Sonstige

Fläche

Füllsche

Art d. b

zul. Grun

zul.

Nachric

411

411

411

411

411

411

411

411

411

411

411

411

411


411

rtliche Bauvorschriften

3ere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

SD/PD zulässige Dachformen: Sattel- und Pultdächer

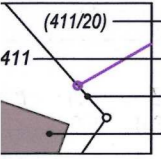
stige Planzeichen

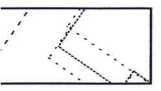
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften

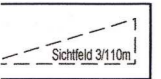
Schema der Nutzungsschablone

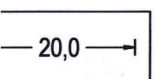
| | | | |
|----------------------|--------------|--------------|-------------------------------|
| Art d. baul. Nutzung | GE | | |
| Bauweise | a | I | — zul. Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | 0,80 | 0,40 | — zul. Geschoßflächenzahl |
| zul. Dachformen | SD/PD | 0-24° | — zul. Dachneigung |

chrichtliche Hinweise

 (411/20) Flurstück-Nr., geplant
 411 Flurstück-Nr., Bestand
 Grundstücksgrenzen, Bestand
 bestehende Bebauung

 geplante Situierung der Gebäude und der Stellplätze

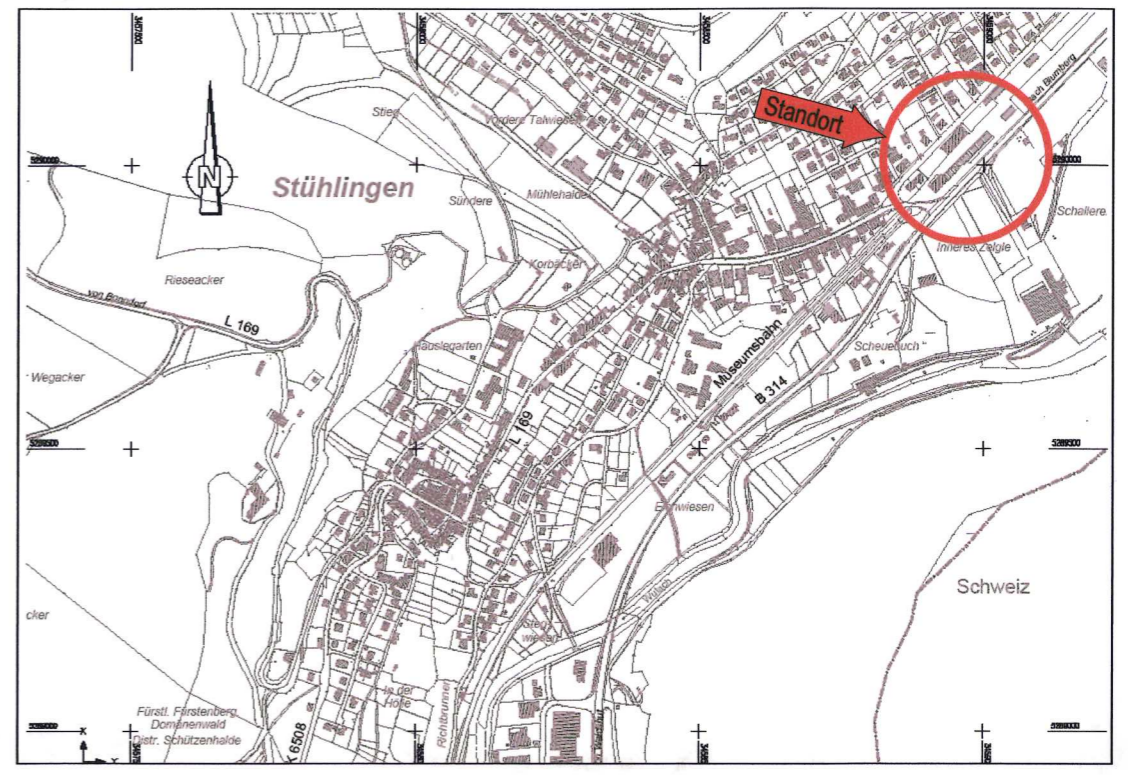
 Sichtfeld mit Maßangabe
 1
 Sichtfeld 3/110m

 — 20,0 — Bemaßung

Rechtliche Grundlagen:

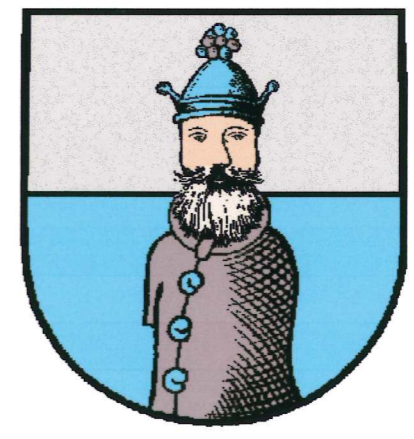
- Baugesetzbuch
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert mit dem Gesetz zur Änderung der LBO vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 900).
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90)
- In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

ÜBERSICHTSPLAN (unmaßstäblich)



Verfahrensschritte:

- 1. Aufstellungsbeschluss (Eröffnungsbeschluss)**
 Der Gemeinderat der Stadt Stühlingen hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und dessen örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB am 23.01.2006 beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
 Die Stadt Stühlingen hat ihre Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1) BauGB am 26.07.2006 öffentlich unterrichtet und ihnen am 31.07.2006 die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
- 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange**
 Die Stadt Stühlingen hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 06.04.2006 bis 10.05.2006 beteiligt.
- 4. Entwurfsbeschluss**
 Der Gemeinderat der Stadt Stühlingen hat am 31.07.2006 den Vorentwurf sowie die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und dessen örtliche Bauvorschriften zum Entwurf und damit zur Auslegung beschlossen.
 Die Bekanntmachung der Offenlegung ist am 02.08.2006 ortsüblich erfolgt.
- 5. Auslegung (Offenlegung)**
 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und dessen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.08.2006 bis 11.09.2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
- 6. Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange**
 Die Stadt Stühlingen hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 10.08.2006 bis 11.09.2006 eingeholt.
- 7. Beschluss zum überarbeiteten Entwurf**
 Der Gemeinderat der Stadt Stühlingen hat am 19.03.2007 den Entwurf sowie die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und dessen örtliche Bauvorschriften zum überarbeiteten Entwurf und damit zur Auslegung beschlossen.
 Die Bekanntmachung der erneuten Offenlegung ist am 21.03.2007 ortsüblich erfolgt.
- 8. erneute Auslegung (Offenlegung)**
 Der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und dessen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung haben gem.



Stadt Stühlingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan