

TBP Architekten und Ingenieure GbR
Triet Braun Tietjen

Hansaallee 42a 40547 Düsseldorf
Tel.: 0211/ 55982-0 Fax.: 0211/ 5570309

BV: Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen
APH und Betreutes Wohnen

Projekt: 1504

BH: Stühlinger Liegenschaften GmbH & Co Besitz KG

Datum: 15.12.2003

Planungsrechtliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen

Seite 7

Rechtsgrundlagen

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

In der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung . BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV-90)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

4.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

In der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1995 (BGBl. S. 29)

5.) Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)

In der Fassung vom 1. Januar 1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2001 (BGBl. S. 605)

TBP Architekten und Ingenieure GbR
Triet Braun Tietjen

Hansaallee 42a 40547 Düsseldorf
Tel.: 0211/ 55982-0 Fax.: 0211/ 5570309

BV: Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen
APH und Betreutes Wohnen

Projekt: 1504

BH: Stühlinger Liegenschaften GmbH & Co Besitz KG

Datum: 15.12.2003

Planungsrechtliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen

Seite 8

1. Art und Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der:
 - GRZ, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

1.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige GRZ ist im Bebauungsplan durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

1.4 Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)

Zulässig ist die drei- und viergeschossige Bauweise. Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

1.5 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Firsthöhen sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

TBP Architekten und Ingenieure GbR
Triet Braun Tietjen

Hansaallee 42a 40547 Düsseldorf
Tel.: 0211/ 55982-0 Fax.: 0211/ 5570309

BV: Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen
APH und Betreutes Wohnen

Projekt: 1504

BH: Stühlinger Liegenschaften GmbH & Co Besitz KG

Datum: 15.12.2003

Planungsrechtliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen

Seite 9

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO)

Zulässig ist die abweichende Bauweise als offene Bauweise, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von mehr als 50m errichtet werden dürfen.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Das Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Vor- und Anbauten und Erker ist im Einzelfall bis zu 5m² zulässig.

3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Gebäude-Außenwände sind rechtwinklig bzw. parallel zu den im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten.

4. Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhenlage der Gebäude ist wie folgt festgesetzt:

- OKFF Erdgeschoss Seniorenpflegeheim 449 bzw. 448m ü. NN.
- OKFF Erdgeschoss Betreutes Wohnen 449,25 bzw. 447,75m ü. NN

Die Firsthöhen werden in der Nutzungsschablone als NN – Höhen angegeben.

Das Gelände wird zur Hochwassersicherung der Gebäude angefüllt.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind im Plan ausgewiesen

TBP Architekten und Ingenieure GbR
Triet Braun Tietjen

Hansaallee 42a 40547 Düsseldorf
Tel.: 0211/ 55982-0 Fax.: 0211/ 5570309

BV: Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen
APH und Betreutes Wohnen

Projekt: 1504

BH: Stühlinger Liegenschaften GmbH & Co Besitz KG

Datum: 15.12.2003

Planungsrechtliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen

Seite 10

6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) Bau NVO auf den nicht überbauten Grundstücksteilen sind zulässig.

7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

7.1 Private Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind gem. beigefügter Pflanzenliste zu bepflanzen

7.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

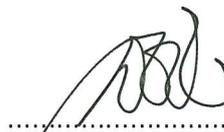
Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Textteil des VEP beigefügten Pflanzenliste festgesetzt

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Geh- und Fahrrechte müssen nicht eingetragen werden.



Stühlingen, den... **15. Jan. 2004**


.....
(Bürgermeisterin)

Düsseldorf, den... **15.12.03**


.....
(Der Architekt)

TBP Architekten und Ingenieure GbR
Triet Braun Tietjen

Hansaallee 42a 40547 Düsseldorf
Tel.: 0211/ 55982-0 Fax.: 0211/ 5570309

BV: Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen
APH und Betreutes Wohnen

Projekt: 1504

BH: Stühlinger Liegenschaften GmbH & Co Besitz KG

Datum: 15.12.2003

Planungsrechtliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen

Seite 11

Hinweise:

1. Höhenaufnahmen
Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Stadt Stühlingen abzustimmen.
2. Wasserwirtschaft
Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf dem Grundstück versickert werden.
3. Bodenschutz
Nach § 4 (2) BodSchG und § 1 und 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden zu beachten.
4. Denkmalschutz
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen, z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä. angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Knochen, Metallteile o.ä.) ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.

TBP Architekten und Ingenieure GbR Hansaallee 42a 40547 Düsseldorf
Triet Braun Tietjen Tel.: 0211/ 55982-0 Fax.: 0211/ 5570309

BV: Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen Projekt: 1504
APH und Betreutes Wohnen

BH: Stühlinger Liegenschaften GmbH & Co Besitz KG Datum: 15.12.2003

Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen

Grundstücksgröße 5953 m²

Flurstücke 393 und 393/2

GRZ
Ohne Aussenanlagen 0,4

GFZ nicht festgesetzt

Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet WA
Vollgeschoss IV / III bzw. II – s. Nutzungsschablonen
Dachneigung 30-40 Grad
Dachform Satteldach SD
Max. Firsthöhe 462,5 m ü. NN

Materialien

Ortsübliche Materialien:
Fassade Putzflächen, Holz- und/oder Schieferverschalung
Dach Ziegeldach
Befestigte Flächen Betonpflaster, teilweise Rasengittersteine /
wassergebundene Flächen
Zusätzliche Feuerwehrl. Rasengittersteine

Leitungserschließung

Gas
Wasser/Löschwasser
Abwasser Die detaillierte Entwässerungsplanung ist mit dem
Regenwasser Bauantrag vorzulegen
Elektro
Telekom
Gemeinschaftsantennenanlage

Verkehrerschließung des Grundstücks

Zufahrt direkte Anbindung an die Hallauer Strasse
Feuerwehr über allgemeine Zufahrten, Umfahrung des Gebäudes des
Gebäudes entsprechend den Erfordernissen
Müllentsorgung Anfahrbare Standorte auf dem Grundstück

Die Vorgaben der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind zu berücksichtigen

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH

Bauliche Nutzung Art: WA Reines Wohngebiet, WR Allgemeines Wohngebiet, MI Mischgebiet, S Sondergebiet Maß: Höchstgrenze, Zahl der Vollgeschosse, zwingend Geschosflächenzahl: 0,4 Dachform: SD, Sattel-/Flachdach	Begrenzungs- und Baulinien u.a. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Baulinie, Baugrenze, Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung, Stellung der Hauptbaukörper und deren Firststichungen, Ein- und Ausfahrten der Garagen und Stellplätze	Bauweise offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, nur Einzelhäuser zulässig, nur Doppelhäuser zulässig, nur Hausgruppen zulässig, geschlossenen Bauweise
--	---	---

Sonstige Nutzung Neues Bachbett -geplant-, Alles Bachbett -Bestand- Private Verkehrsfläche, Private Grünfläche, Umgrenzung von Flächen für Maßb. zum Schutz der Pflanze von Natur u. Landschaft Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für die Stellplätze und Garagen, Erhalten von Bäumen und Gewässern die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten zu belastende Fläche, Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern, zu erhaltende Bäume, anzupflanzende Bäume
--

ALLGEMEINE DARSTELLUNGEN Gemarkungsgrenze, Flurgrenze, Flurstücksgrenze, Tasse, parallele Geraden, vorhandenes Gebäude mit vorhandener Geschossezahl, vorhandene Höhe über NN, vorgeschlagene unverbindliche Grundstücksgrenze, Böschung	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME Landschaftsschutzgebiet, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (unterird.) mit Schutzstreifen, Wasserversorgung, Elektrotrasse, Telefonleitung, Kabelfernsehen, Mischwasserkanal
--	--

Die Darstellung stimmt mit dem Katasternachweis und dem gegenwärtigen Zustand überein.
 Die Festlegung der der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 am: 14. Jan. 2004 In Kraft getreten

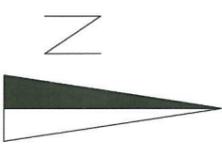
Dieser Plan wurde gemäß §2 und §12 des Baugesetzbuches am2003 zur Aufstellung beschlossen Stühlingen, den2003 Bürgermeister	Dieser Plan ist gemäß §3 (2) des Baugesetzbuches durch Beschluß des Planungsausschusses der Stadt Stühlingen vom2003 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Stühlingen, den2003 Bürgermeister	Dieser Plan hat gemäß §3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom2003 bis2003 öffentlich ausgelegt Stühlingen, den2003 Bürgermeister
---	--	---

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Stühlingen am2003 als Sitzung beschlossen worden.
 Stühlingen, den2003
 Bürgermeister


HINWEISE
 - Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grünflächen dargestellten Einzelheiten sind nachrichtlich.
 - Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Änderungen Nr.....bis Nr.....aufgrund von Anregungen und Bedenken gemäß Beschluß des Planungsausschusses vom2003
 Bürgermeister Mitglied des Rates

RECHTSGRUNDLAGEN:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. S.58)
 - Landesbauordnung BW (LBO BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S.617) in der zur Zeit gültigen Fassung.



STADT STÜHLINGEN
 Gemarkung: Stühlingen
 Flurstücke: 393 & 393/2
 Maßstab: 1:500
 Planung: TBP
 ARCHITEKTEN- UND INGENIEURE GBR
 HANSAALLEE 42A 740647 DUSSELDORF
 TEL.: 0211-559820 • FAX.: 0211-5570309
 15.12.03
 I.A. Schwinn
 Datum / Unterschrift

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SENIORENPFLEGEHEIM UND BETREUTES WOHNEN
 Inhalt nach Baugesetzbuch (BauGB) §9 Abs. 1 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung sowie §9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §74 Landesbauordnung BW (LBO BW)