

Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Änderung Bebauungsplan Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen" in 79780 Stühlingen

im beschleunigten Verfahren gemäss §13a BauGB

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F. vom 21. August 2014 / 20. November 2014.

§2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den

- zeichnerischen Festsetzungen i.d.F. vom 21. August 2014 / 20. November 2014
- Begründung/Erläuterung für die Änderung

§3

Festsetzung der Änderungen

Änderung 1:

Änderung der überbaubaren Fläche im Bereich A (Flst.Nr. 393) des VEP (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB).
Verlagerung und Reduzierung der überbaubaren Fläche (Baugrenze/Baufenster) im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes.

Änderung 2:

Änderung der Höhenlage im Bereich A (Flst.Nr. 393) des VEP.
Die Höhenlage OKFF Erdgeschoss wird auf 448,00 bzw. 447,75 m ü.NN festgesetzt.

Änderung 3:

Änderung der geplanten Nutzung im Bereich A (Flst.Nr. 393) des VEP (§12 Abs.3a BauGB).
Ergänzend zu den Wohnungen sind Praxisräume sowie Funktionsräume für die Pflegeeinrichtung (z.B. Großküche, Umkleieräume Personal, Cafeteria) zugelassen.

Die von den vorgenannten Änderungen nicht tangierten Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen' (mit Rechtskraft seit 14.01.2004) gelten weiterhin.

Nach §65 des gültigen Wassergesetzes Baden-Württemberg und den vorläufigen Hochwassergefahrenkarten HWGK (Stand 28.03.2013) befindet sich das Plangebiet innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

**§4
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

**§5
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung nach §10 BauGB in Kraft.

Stühlingen, den 20. November 2014




.....
Isolde Schäfer, Bürgermeisterin



Begründung/Erläuterung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Änderung Bebauungsplan Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen
in 79780 Stühlingen

im beschleunigten Verfahren gemäss §13a BauGB

Allgemeines

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen" ist am 14. Januar 2004 in Kraft getreten. Er umfasst den Bereich A 'Betreutes Wohnen' und die Bereiche B/C 'Seniorenpflegeheim'.

Die Bereiche B/C wurden 2007/08 mit der 'Pflegeeinrichtung in den Brunnenwiesen' bebaut - die Realisierung im Bereich A wurde aufgrund mangelnder Nachfrage nach Eigentumswohnungen zurückgestellt. Inzwischen hat sich der Raumbedarf für die Pflegeeinrichtung vergrössert und eine notwendige Erweiterung ist nur auf Flächen im Bereich A möglich. Im geplanten Erweiterungsbau sollen ergänzend zu den Funktionsräumen im EG ausserdem im 1.OG noch Praxisräume und in den oberen beiden Geschossen barrierefreie Mietwohnungen errichtet werden.

Da durch die geplante Aufstellung des benannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes insgesamt weniger als 20.000 m² Grundfläche überplant und weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet, noch Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) berührt werden, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grundsätzlich im beschleunigten Verfahren möglich. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbewertung ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

Die Grundzüge des B-Planes bleiben durch die nachfolgend beschriebenen Änderungen unberührt.

Änderung 1:

Änderung der überbaubaren Fläche im Bereich A des VEP (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB).

Verlagerung und Reduzierung der überbaubaren Fläche (Baugrenze/Baufenster) im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes.

Seit 01. Januar 2014 gilt für den Innenbereich ein gesetzlicher Gewässerrandstreifen von 5,00 m Breite. Die nördlichste der drei überbaubaren Flächen wird deshalb vom Bachlauf in südöstlicher Richtung abgerückt und die mittlere Fläche reduziert, um den festgelegten Abstand zwischen den Gebäuden/Baufenstern von 3,00 m zu gewährleisten. Die Aussenabmessungen der nördlichen Fläche bleiben konstant.

Änderung 2:

Änderung der Höhenlage im Bereich A (Flst.Nr. 393) des VEP.

Die Höhenlage OKFF Erdgeschoss wird auf 448,00 bzw. 447,75 m ü.NN festgesetzt.

Bei den ursprünglich geplanten Wohngebäuden waren halbhoch versetzte Geschosse (Split-Level) vorgesehen. Die Höhenlage wurde auf 447,75 bzw. 449,35 m ü.NN festgesetzt.

Da bei der Neuplanung die Funktionsräume zur Pflegeeinrichtung barrierefrei auf gleichem Niveau liegen müssen, ist eine einheitliche Höhenlage mit OKFF EG des Altbaues auf 448,00 m ü.NN zwingend notwendig. Die Firsthöhe von max. 462,50 m ü.NN bleibt unverändert.

Änderung 3:

Änderung der geplanten Nutzung im Bereich A (Flst.Nr. 393) des VEP (§12 Abs.3a BauGB).

Ergänzend zu den Wohnungen sind Praxisräume sowie Funktionsräume für die Pflegeeinrichtung (z.B. Großküche, Umkleideräume Personal, Cafeteria) zugelassen.

Nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschliessungsplanes vom 14.01.2004 ist im Bereich A eine Nutzung als Betreutes Wohnen vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung ist als WA = Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt.

Die neu zusätzlich geplante Nutzung mit Räumen für die Pflegeeinrichtung sowie mit Praxisräumen entspricht der zulässigen Maßgabe in §4 Abs. 2 BauNVO. Der überwiegende Teil der Nutzfläche ist weiterhin für Wohnen vorgesehen.

Stühlingen, den 20. November 2014

Entwurf+Planfertigung

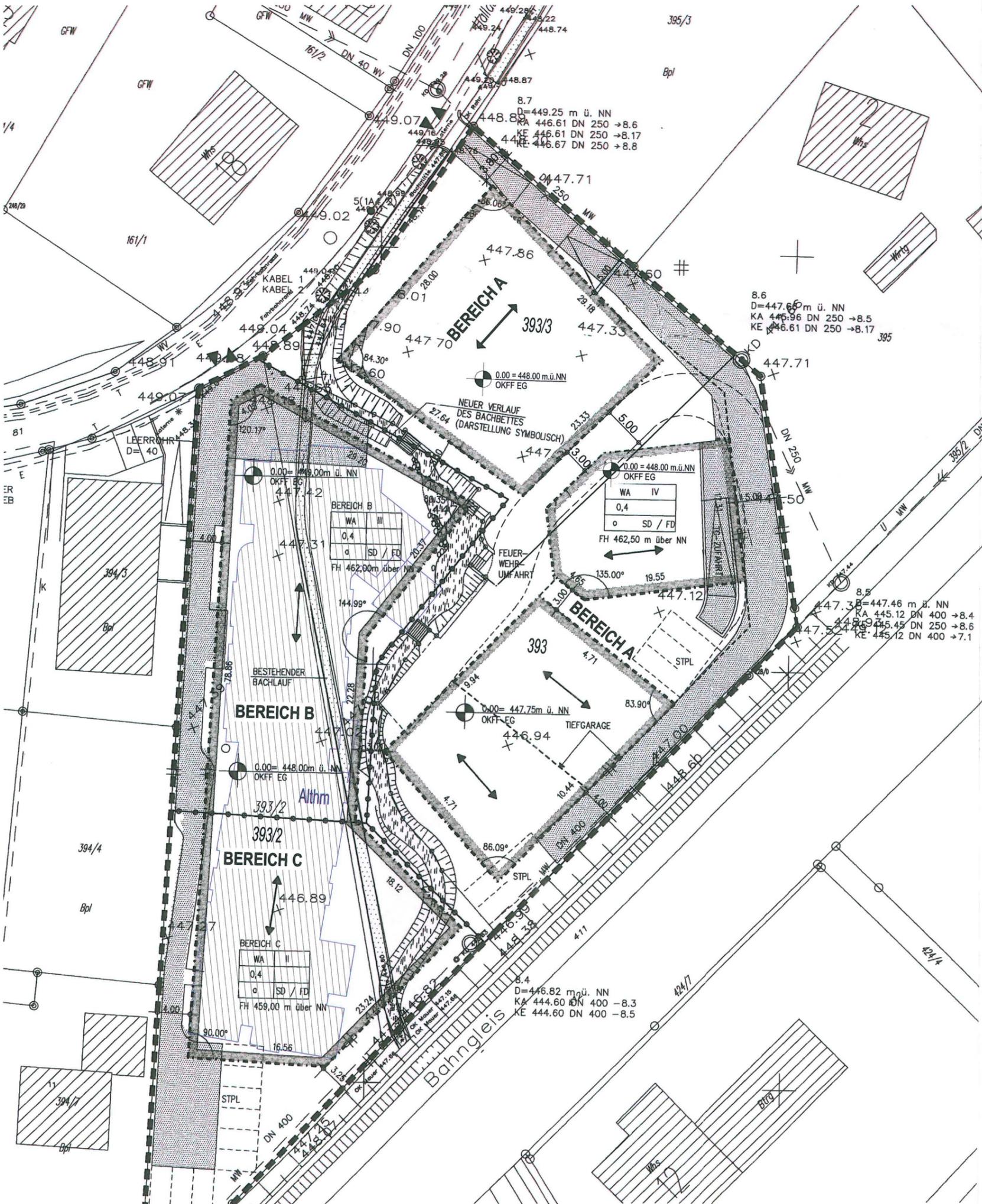
Stadt Stühlingen



.....
Marianne Würth, Dipl.Ing.FH Architektin



.....
Isolde Schäfer, Bürgermeisterin



FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH

Bauliche Nutzung		Begrenzungs- und Baulinien u.a.		Bauweise
Art	Maß			
WA Reines Wohngebiet	Höchstgrenze III Zahl der Vollgeschosse zwingend	--- --	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	o offene Bauweise
WR Allgemeines Wohngebiet	0,4 Grundflächenzahl	— — — —	Straßenbegrenzungslinie	△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
MI Mischgebiet	0,9 Geschossflächenzahl	— · — · — ·	Baulinie	△ E nur Einzelhäuser zulässig
S Sondergebiet	SD Dachform SD / FD Sattel-/Flachdach	— · — · — ·	Baugrenze	△ D nur Doppelhäuser zulässig
		— — — —	Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung	△ H nur Hausgruppen zulässig
		↔	Stellung der Hauptbaukörper und deren Firstrichtungen	g geschlossenen Bauweise
		▲ ▼	Ein- und Ausfahrten der Garagen und Stellplätze	

Sonstige Nutzung		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
Neues Bachbett geplant	private Verkehrsfläche	Landchaftsschutzgebiet	die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten zu belastende Fläche
Altes Bachbett Bestand	öffentliche Grünfläche	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (unterird.) mit Schutzstreifen:	Anpflanzen von Bäumen u. Strüchern
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft	Wasserversorgung	zu erhaltende Bäume
		Elektrotrasse	anzupflanzende Bäume
		Telefonleitung	
		Kabelfernsehen	
		Mischwasserkanal	

ALLGEMEINE DARSTELLUNGEN		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
--- --	Gemarkungsgrenze	▬ ▬ ▬ ▬	Landchaftsschutzgebiet
— — — —	Flurgrenze	— — — —	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (unterird.) mit Schutzstreifen:
— · — · — ·	Flurstücksgrenze	— WV — —	Wasserversorgung
— — — —	Trasse	— E — —	Elektrotrasse
▬ ▬ ▬ ▬	parallele Geraden vorhandenes Gebäude mit vorhandener Geschosshöhe	— T — —	Telefonleitung
× 78.48	vorhandene Höhe über NN	— K — —	Kabelfernsehen
--- --	vorgeschlagene unverbindliche Grundstücksgrenze	— MW — —	Mischwasserkanal
□ □ □ □	Böschung		

Die Darstellung stimmt mit dem Katasternachweis und dem gegenwärtigen Zustand überein.
Die Festlegung der der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

- 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 (IGBl. S.617) in der zur Zeit gültigen Fassung.

VERFAHRENSÜBERSICHT:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am 15.09.2014
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am 15.09.2014
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am 24.09.2014
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am 01.10.2014 bis 03.11.2014
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	am 01.10.2014 bis 03.11.2014
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am 01.12.2014
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am 10.12.2014

In Kraft getreten
am: **10. Dez. 2014**



STADT STÜHLINGEN

Änderung Bebauungsplan Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen

79780 Stühlingen, den **20. Nov. 2014**

 
Isolde Schäfer, Bürgermeisterin

 dwp architekten gmbh marianne würrh dipl.ing.fh architektin marktplatz 31 79780 stühlingen	LAGEPLAN VEP	1:500	
			DATUM: 21.08.2014 / MG