

**Stadt Stühlingen – Landkreis Waldshut**

In Kraft getreten  
am: 17. April 2002

# **Satzung**

Der Gemeinderat der Stadt Stühlingen hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brunnenwiesen West“ Grundstück Flst. 391/392 in der Stadt Stühlingen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften und örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

## **A. Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)**

### **zu Satzung A**

#### **1. Rechtsgrundlagen**

- 1.1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) – BauGB.
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S.466) – BauNVO.
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) – PlanzVO 90.
- 1.4 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bnat Sch G) vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889)
- 1.5 § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582) – GemO BW.

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

*Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.*

### **2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:**

#### **2.2.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

*Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO).*

*Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 (5) BauNVO).*

## **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

*Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:*

*Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Traufhöhe, Firsthöhe.*

*Die Traufhöhe wird an dem Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut gemessen.*

*Die max. Trauf- und Firsthöhen sind in den Detailplänen der jeweiligen Hausanschlüsse festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt OK fertige Straße in der Straßenachse. Diese Bezugshöhe  $\pm 0.00$  wird aus dem Mittelwert der Straßenhöhen in den Fluchten der jeweiligen Baufenster zur Straße errechnet. Die zulässige Traufhöhe muss auf min. 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite eingehalten werden.*

## **4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

*Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:*

- offene Bauweise

**5. Überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

*Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgelegt:*

*Ausnahmsweise können die Baugrenzen für die Errichtung von Tiefgaragen unterirdisch überschritten werden. Im übrigen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze und Garagen allgemein zulässig.*

**6. Pflanzengebot und Baumarten (§ 9 (1) 25 BauGB)**

**6.1 Erhaltung von Bäumen**

*Die im Planbereich vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Muss der Baum durch bauliche Maßnahmen beseitigt werden, so muss an der Stelle ein Obstbaum-Hochstamm gepflanzt werden. In jeder Phase der Baudruchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.*

**6.2 Einzelbäume entlang des öffentlichen Verkehrsraumes oder der privaten Flächen**

*An dem im Plan festgesetzten Standorten im öffentlichen und privaten Bereich sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. Liste 5.4). Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis zu 4 m zulässig.*

**6.3 Pflanzgebot von Bäumen**

*Pro neu parzelliertem Grundstück ist mind. 1 Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Baumgrundstücke, auf denen bereits Obstbäume durch Pflanzgebot festgesetzt sind.*

## 6.4 Folgende Bauarten werden empfohlen:

Heimische Obstarten und –sorten als Hochstamm, z.B.

Kirsche  
Apfel  
Birne  
Walnuss

## Außerdem:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> (‘Emerald Queen’)	Spitzahorn
<i>Aesculus hippoc.</i>	Kastanie
<i>Betula verrucosa</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus leavig.</i> ‘Paul’s Scarlett’	Rotdorn
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i> (‘Fastigiata’)	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Sorbus</i> (Eberesche) in Arten und Sorten	
<i>Tilia cordata</i> bzw.	Winter- oder
<i>Platyphyllos</i>	Sommerlinde

## Sträucher:

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel
<i>Corlylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus menogyna</i>	Weißdorn
<i>Eunomymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligüstrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicere xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i> in Sorten	Hundsrose
<i>Rosa rubigiosa</i> in Sorten	Weinrose
<i>Rosa rugosa</i> in Sorten	Apfelrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Syringa vulgaris</i>	Wildflieder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

## Immergrüne Arten:

<i>Buxus sempervirus</i>	Buchs
<i>Euonymus fortunei</i>	Kriechspindel
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lomicera pileata</i>	Böschungsmyrte
<i>Pinus</i> in Arten	Kiefer
<i>Prunus lauro.</i> In Sorten	Lorbeerkirsche
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

## 6.5 Vorgärten

Von den nicht überbauten Grundstücksflächen müssen die Vorgärten gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

## 6.6 An der Bahnanlage

Die Bepflanzungsrichtlinien RIL 882 haben Gültigkeit

7. **Bestandteile der Satzung**

Bestandteile der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage von § 12 BauGB sind der Textteil mit Begründungen und Erläuterungen, sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan mit seinen Anlagen.

7.1. Begründungen und Erläuterungen  
zum Entwurf vom 16.01.02

## 7.2 Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.01.02 mit den Anlagen:

7.2/1 Erläuterungsbericht

7.2/2 Kostenberechnung

7.2/3 Übersichtspläne

7.2/3.1 Übersichtskarte M 1 : 25.000

7.2/3.2 Übersichtslageplan M 1 : 2.500

7.2/4 Lageplan M 1 : 500

7.2/5 Höhenplan Planstraße C M 1 : 500/50

7.2/6 Detailpläne

7.2/6.1 Ausbauregelschnitt M 1 : 25

7.2/6.2 Hausanschluss Station 0+52 M 1 : 100

7.2/6.3 Hausanschluss Station 0+76 M 1 : 100

7.2/6.4 Hausanschluss Station 0+102 M 1 : 100

7.2/6.5 Hausanschluss Station 0+118 M 1 : 100

7.2/6.6 Hausanschluss Station 0+120 M 1 : 100

7.2/6.7 Hausanschluss Station 0+142 M 1 : 100

7.2/6.8 Hausanschluss Station 0+144 M 1 : 100

7.2/6.9 Hausanschluss Station 0+160 M 1 : 100

7.2/6.10 Hausanschluss Station 0+170 M 1 : 100

7.2/6.11 Hausanschluss Station 0+182 M 1 : 100

In Kraft getreten  
am: 17. April 2002

## zu Satzung B

### **1. Dachform, -neigung, -aufbauten**

*Als Dacheindeckung ist Ziegeldeckung festgesetzt.*

*Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 20° bis 40°.*

*Abweichungen von der Dachneigung können zugelassen werden für:*

- *untergeordnete Dächer, z.B. Dachgaupen, Abwalmungen, Zwerchgiebel und Garagen*
- *im übrigen gilt die Dachgaupensatzung der Stadt Stühlingen*

#### 1.2 Dachform Garagen

*Garagen sind entweder mit geneigten Dächern zu erstellen oder mit Flachdächern, die begrünt werden müssen. Nebeneinander liegende Garagen sind in ihrer Gestaltung und der Ausbildung ihrer Dächer zusammenzufassen.*

### **2. Oberflächen**

*Die Erschließungsstraße erhält eine bituminöse Oberfläche.*

*Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege ist aus wasser- gebundenen Decken, Naturstein-, Klinker und Betonsteinpflaster oder -platten herzustellen und einheitlich zu gestalten. Bituminöse Oberflächen sind außer der Erschließungsstraßen nicht zulässig. Für Zufahrten, Garagenvorplätze, Hofflächen und Stellplätze sind was- serdurchlässige Beläge zu wählen.*

### **3. Einfriedigungen**

3.1 *Einfriedigungen sind dem Geländeverlauf und den zusammen- hängenden Grünflächen entsprechend anzupassen. Heimische Hecken und Gehölze sind zu bevorzugen. Einfriedigungen zur Straße mit einer Höhe von max. 0,70 m über Fahrbahnkante zugelassen.*

3.2 *Massive Einfriedigungen und Sockel höher als 0,50 m über natürlichem Gelände sind nicht gestattet.*

3.3 *Im Bereich der Sichtdreiecke an der Hallauer Straße ist eine Bepflanzung von max. 0,70 m zugelassen.*

### **4. Aufschüttungen und Abgrabungen**

*Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m Höhenunterschied sind bezogen auf die mittlere Straßenhöhe genehmigungspflichtig.*

**5. Regenwasserableitung**

Die Ableitung von Regenwasser erfolgt über Zisternen mit min. 4 m<sup>3</sup> Inhalt pro Hausgrundstück mit geplanten Gräben und Mulden an einen vorhandenen teilweise naturnah auszubauenden Bachlauf.

**6. Geländeschnitte**

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind als Bestandteil des Lageplanes Geländeschnitte beigelegt, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhen hervorgehen.

**7. Geotechnik**

Das Plangebiet liegt auf jungen Talablagerungen der Wutach, die örtlich setzungsempfindlich sein können. Das Grundwasser ist möglicherweise bauwerksrelevant.

Aus den genannten Gründen wird eine Baugrundberatung empfohlen.

**8. Grundwasser**

Bei der eventuell geplanten Anlage von Erdwärmsonden besteht die Gefahr des stockwerksübergreifenden Grundwasserflusses, da mehrere Grundwasserstockwerke in der Tiefe vorhanden sind. Die Bohrungen sind daher mit einer durchgehenden Raumabdichtung zu versehen.

**9. Gewässerrandstreifen**

In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher außerhalb von Wald zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Die Rückführung von Acker- in Grünlandnutzung ist anzustreben.

In den Gewässerrandstreifen sind verboten

1. der Umbruch von Dauergrünland,
2. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen deren Transport auf öffentlichen Straßen,
3. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

---

Dieser vorhabenbezogener Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

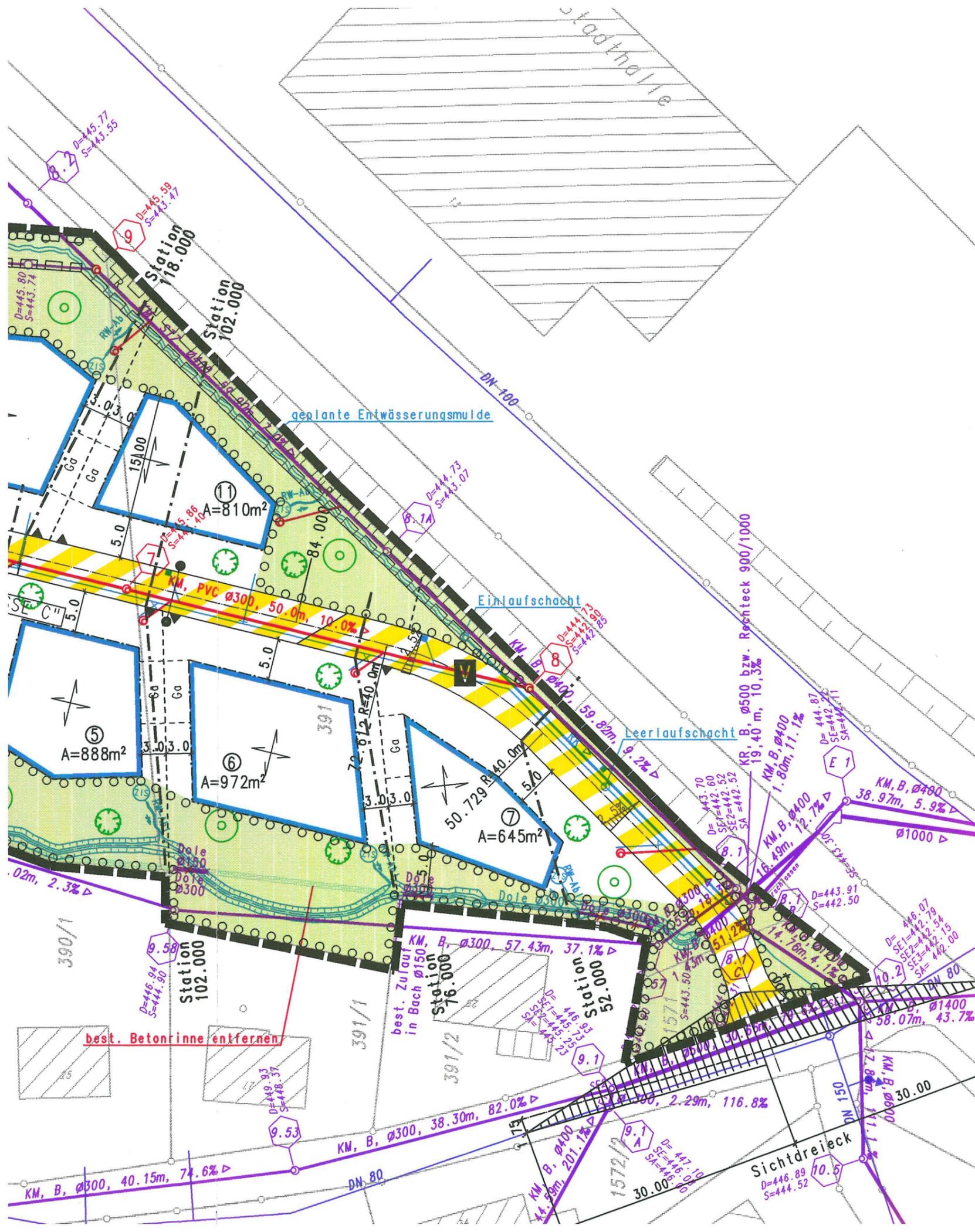
Stühlingen, den 08.04.02

STADT STÜHLINGEN:



Schäfer, Bürgermeisterin





# Zeichenerklärung

Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

## Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet nach Paragraph 4 Bau NVO	II	First- und Traufhöhe festgelegt
- - - -	geplante Grundstücksgrenzen	0,4	Grundflächenzahl
	Gebäudestellung Firstrichtung	⊙0,8	Geschoßflächenzahl
Ga	Garage (Vorschlag)		

## Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

0	offene Bauweise		Baugrenze
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Grenzen des räumlichen Geltungsbereich
S D	Satteldach, abgewalmtes Satteldach		

## Versorgungsleitungen

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich		mit Leitungsrechten belegte Flächen zugunsten der Stadt Stühlingen
	Grundstückseinfahrt		geplanter Mischwasserkanal
			geplanter Kanalschacht/Schachtnummer
			geplante Trinkwasserleitung
			geplanter Hydrant
			geplante Zisterne
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		bestehender Mischwasserkanal
	Neupflanzung von Solitärgehölzen ohne Standortfestlegung		bestehender Kanalschacht/Schachtnummer
	Baumneupflanzung mit Standortfestlegung		bestehende Trinkwasserleitung
			bestehender Hydrant

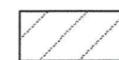
## Grünflächen

## Nutzungsschablone

	Flächen gleicher Nutzung
	Wohngebäude
	bestehende Flurstücksgrenzen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Einzel/Doppelhaus	Bauweise
Dachneigung	Dachform

## Bestandsangaben



Wohngebäude