

In Kraft getreten  
am: 15. Juni 2005

## **Satzung**

### **über die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) „Brunnenwiesen“, Gemarkung Stühlingen**

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch im Bereich der Grundstücke  
Flst.Nrn. 394/2, 394/3, 394/4, 394/5, 394/6, 394/7, 394/8, 394/9

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils geltenden Fassung, § 74  
der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung in  
Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils  
geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Stühlingen am 13.06.2005 die  
Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brunnenwiesen“, Gemarkung  
Stühlingen im Bereich der o.g. Grundstücke als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan  
„Brunnenwiesen“.

#### **§ 2**

#### **Inhalt der Änderung**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Brunnenwiesen“, Gemarkung Stühlingen  
wird für den Bereich der o.g. Grundstücke hinsichtlich der Bebauungsplanvorschriften  
wie folgt geändert:

### **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)**

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

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

#### **§ 3**

#### **Bestandteile der Satzung**

Begründung und Erläuterung vom 13.06.2005

#### **§ 4**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4  
BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung  
zuwiderhandelt.

**§ 5  
Inkrafttreten**

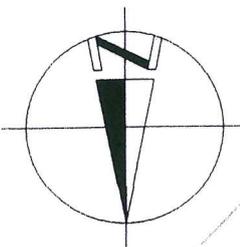
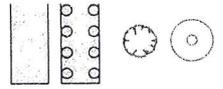
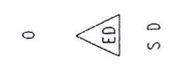
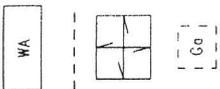
Die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brunnenwiesen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stühlingen, den 13.06.2005



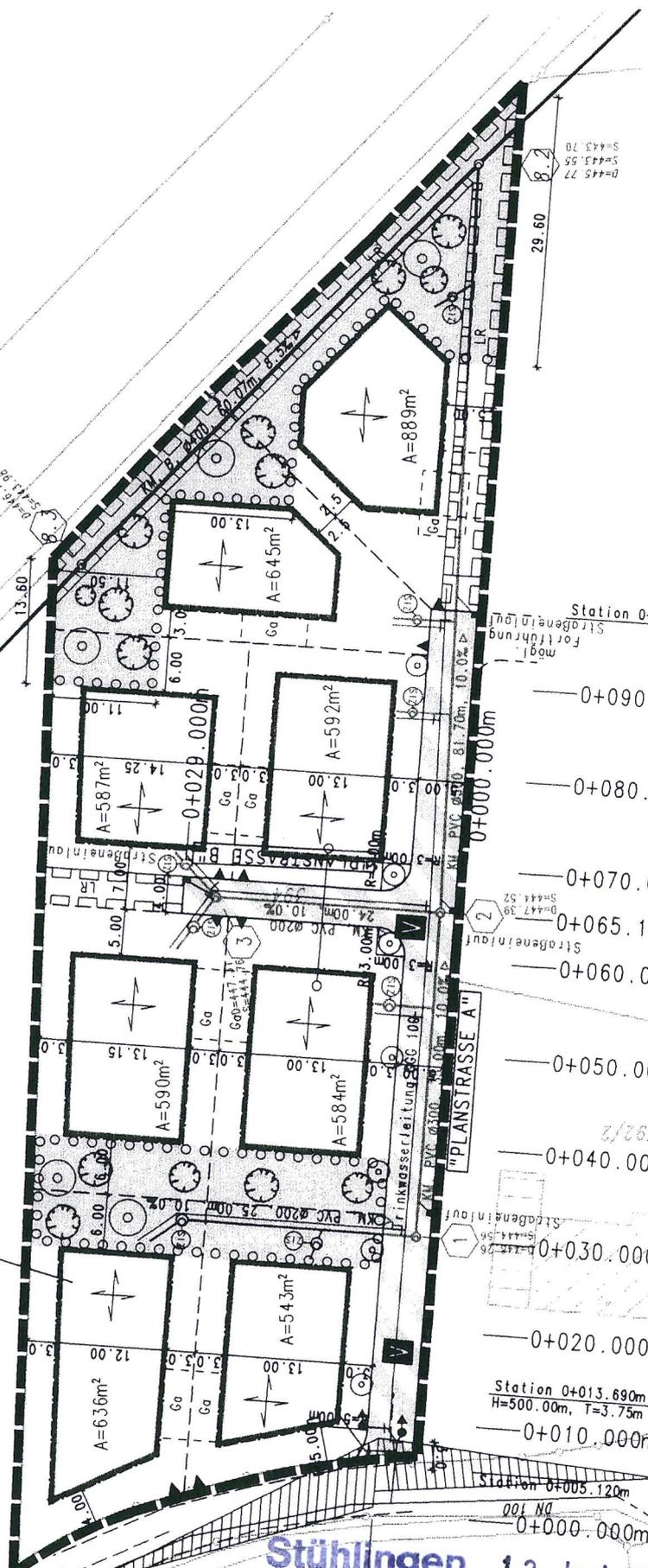
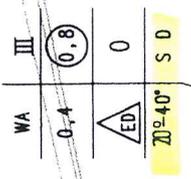
Schäfer,  
Bürgermeisterin





Rainwasser

KM. B. 8400, 56.49m, 11.2%



Station 0+098.000m  
 0+090.000m  
 0+080.000m  
 0+070.000m  
 0+065.140m  
 0+060.000m  
 0+050.000m  
 0+040.000m  
 0+030.000m  
 0+020.000m  
 0+010.000m  
 Station 0+013.690m  
 H=500.00m, T=3.75m

84.310m  
 2.500%

84.310m  
 2.500%

Stühlingen 13. Juni 2005



*Handwritten signature*

In Kraft getreten  
am: 11. Juli 2001

**STADT STÜHLINGEN /**  
**R. STEINBRUNNER GMBH, HOHENTENGEN**

## **VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

**„BRUNNENWIESEN“ GRUNDSTÜCK LGB. Nr.: 394**

### **RECHTSFESTSETZUNGEN**

**ZUM ENTWURF VOM 10.04.2001 BZW. 23.04.01**

Rechtsgrundlage dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) v. 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 833), die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 08.08.1995 GBl. S. 617, geändert durch Gesetz vom 15. Dez. 1997 (GBl. S. 521)

Textliche Festsetzungen:

In Ergänzungen zu den eingetragenen Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

#### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

##### **1.1 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).

## **2. 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 werden wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe: 7,00 m  
Firsthöhe: 9,90 m

jeweils gemessen von der festgelegten mittleren Straßenhöhe. Als Bezugspunkt gilt OK Randeinfassung = ± 0.00. Die zulässige Traufhöhe muss auf min. 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite eingehalten werden.

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- offene Bauweise

## **4. 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.

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

### **5.1 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.

### **5.2 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.

### 5.3 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.

### 5.4 Folgende Bauarten werden empfohlen:

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

Kirsche  
Apfel  
Birne  
Walnuss

#### Außerdem:

|  |                |
|--|----------------|
| Acer campestre                         | Feldahorn      |
| Acer platanoides<br>(`Emerald Queen`)  | Spitzahorn     |
| Aesculus hippoc.                       | Kastanie       |
| Betula verrucosa                       | Sandbirke      |
| Carpinus betulus                       | Hainbuche      |
| Crataegus leavig.<br>`Paul's Scarlett` | Rotdorn        |
| Prunus padus                           | Traubenkirsche |
| Prunus avium                           | Vogelkirsche   |
| Quercus robur<br>(`Fastigiata`)        | Stieleiche     |
| Quercus petraea                        | Traubeneiche   |

Sorbus (Eberesche) in Arten und Sorten  
Tilia cordata bzw.  
Platyphyllos Winter- oder  
Sommerlinde

#### Sträucher:

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Cornus mas                | Kornelkirsche          |
| Cornus sanguinea          | Bluthartriegel         |
| Corylus avellana          | Hasel                  |
| Crataegus menogyna        | Weißdorn               |
| Eunomymus europaeus       | Pfaffenhütchen         |
| Ligustrum vulgare         | Liguster               |
| Lonicere xylosteum        | Heckenkirsche          |
| Rosa canina in Sorten     | Hundsrose              |
| Rosa rubiginosa in Sorten | Weinrose               |
| Rosa rugosa in Sorten     | Apfelrose              |
| Salix caprea              | Salweide               |
| Syringa vulgaris          | Wildflieder            |
| Viburnum opulus           | Gemeiner<br>Schneeball |

**Immergrüne Arten:**

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Buxus sempervirus       | Buchs          |
| Euonymus fortunei       | Kriechspindel  |
| Hedera helix            | Efeu           |
| Lonicera pileata        | Böschungsmyrte |
| Pinus in Arten          | Kiefer         |
| Prunus lauro. In Sorten | Lorbeerkirsche |
| Taxus baccata           | Eibe           |

**5.5 Vorgärten**

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

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)**

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

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von <sup>20°</sup> 32° bis 40°.

*geändert 15.06.05*



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 wassergebundenen Decken, Naturstein-, Klinker und Betonsteinpflaster oder -platten herzustellen und einheitlich zu gestalten. Bituminöse Oberflächen sind außer der Erschließungsstraßen nicht zulässig.

**3. Einfriedigungen**

- 3.1 Einfriedigungen sind dem Geländeverlauf und den zusammenhängenden 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 (§ 9 (1) 17 BauGB)**

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 an den Mischwasserkanal.

### **C. HINWEISE**

#### **1. Geländeschnitte**

Dem Baugesuch sind als Bestandteil des Lageplanes mind. 2 Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhen hervorgehen.

#### **2. 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.

#### **3. 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.

Stühlingen, den 2. Juli 2001

**STADT STÜHLINGEN:**



Schäfer, Bürgermeisterin



**PLANVERFASSER:**



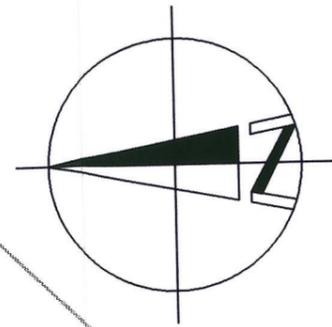
Güthler Ingenieurteam GmbH

geündet  
15.06.05



| Geschosse durch First- und Traufhöhe definiert (angestrebt 2+D) |     |
|---|-----|
| WA  | 0,8 |
| 0,4   | 0   |
| ED  | S D |
| 32-40°  | 20  |

D=446.82  
S=444.60



Weilertalbach

Bahngelände

393

393/2

412

13.60

D=446.70  
S=443.98

A=636m<sup>2</sup>

A=590m<sup>2</sup>

A=587m<sup>2</sup>

A=645m<sup>2</sup>

A=543m<sup>2</sup>

A=584m<sup>2</sup>

A=592m<sup>2</sup>

A=889m<sup>2</sup>

"PLANSTRASSE A"

0+000.000m

29.60

D=445.77  
S=443.55  
S=443.70

Station 0+013.690m  
H=500.00m, T=3.75m

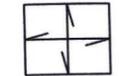
Station 0+098.000m

2.500%  
84.310m  
1.000%  
8.560m

84.310m  
2.500%

Asphaltfläche A=559m<sup>2</sup>

WA

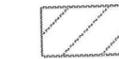
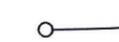
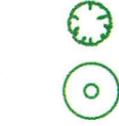
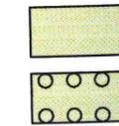


Ga

0



S D



Hallerer Straße

Sichtdreieck

161/1

161/3

Raingärten

162/6

162/7

162/8

163

392/1

0+040.000m

0+050.000m

0+060.000m

0+065.140m

0+070.000m

0+080.000m

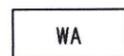
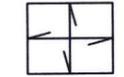
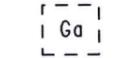
0+090.000m

392

# Zeichenerklärung

Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

## Art und Maß der baulichen Nutzung

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Allgemeines Wohngebiet nach Paragraph 4 Bau NVO |   | Geschosse durch First- und Traufhöhe definiert (angestrebt 2+D) |
|  | geplante Grundstücksgrenzen                     | 0,4   | Grundflächenzahl  |
|  | Gebäudestellung Firstrichtung                   |  | Geschoßflächenzahl  |
|  | Garage (Vorschlag)                              |   |   |

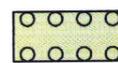
## Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

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

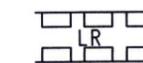
## Verkehrsflächen

|   |   |
|---|---|
|  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich |
|  | Grundstückseinfahrt   |

## Grünflächen

|   |  |
|---|--|
|  | Private Grünflächen  |
|  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
|  | Neupflanzung von Solitärgehölzen ohne Standortfestlegung                                 |
|  | Baumeupflanzung mit Standortfestlegung   |

## Versorgungsleitungen

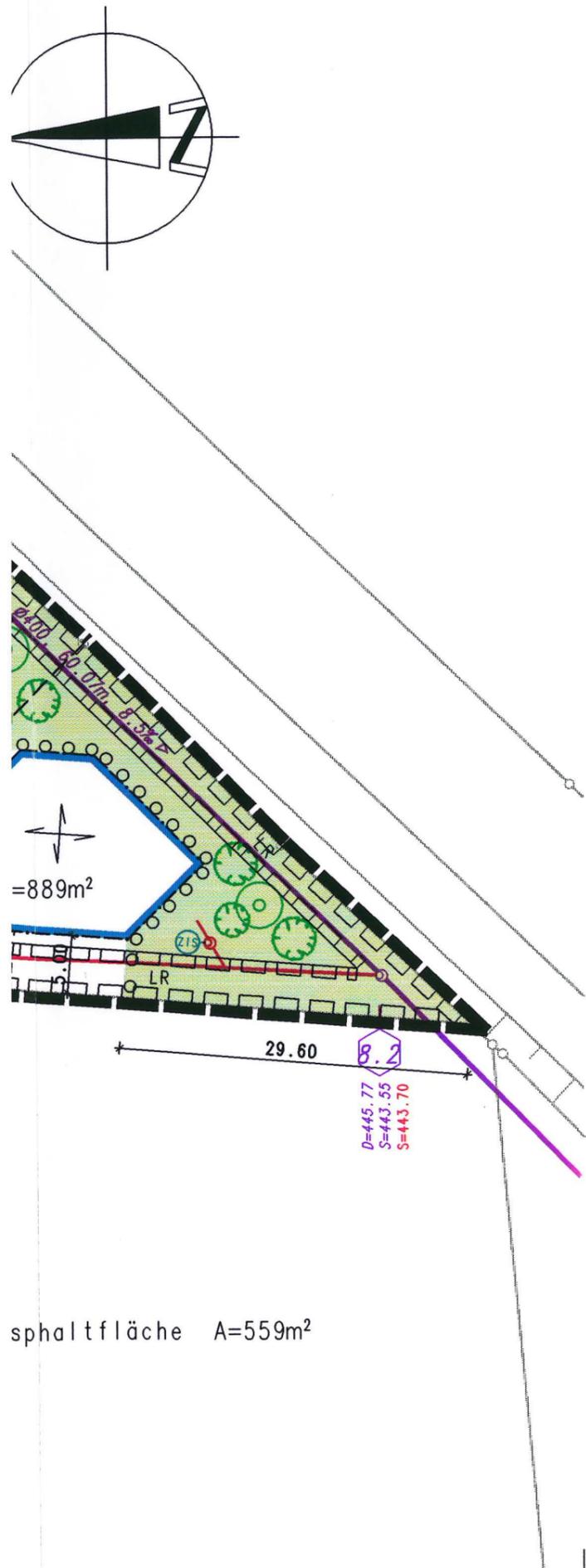
|   |  |
|---|--|
|  | mit Leitungsrechten belegte Flächen                |
|  | geplanter Mischwasserkanal                         |
|  | geplanter Kanalschacht/Schachtnummer               |
|  | geplante Trinkwasserleitung                        |
|  | geplanter Hydrant                                  |
|  | bestehender Mischwasserkanal                       |
|  | bestehender Kanalschacht/Schachtnummer             |
|  | bestehende Trinkwasserleitung                      |
|  | bestehender Hydrant                                |
|  | geplante Zisterne mit Überlauf in Mischwasserkanal |

## Nutzungsschablone

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

## Bestandsangaben

|   |                              |
|---|------------------------------|
|  | Wohngebäude                  |
|  | bestehende Flurstücksgrenzen |



Genehmigungs- und

Anlage Nr.:

Erlaubnisurkunde vom:

Zur Satzung vom:

In Kr  
am:   
**Stadt Stühlingen**  
**R. Steinbrunner Gn**

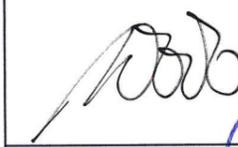
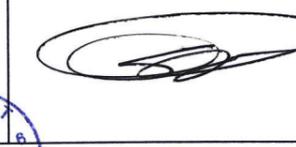
**Vorhaben- und Erschließungsplan**

**Brunnenwiesen Flst. 39**

**in Stühlingen**

**Entwurfs- und Genehmigungsskizze**

**Lageplan**

| <b>GÜTHLER</b><br>Ingenieure  |                           |  |                  |
|---|---------------------------|--|------------------|
| <br>Wasserwirtschaft   |                           | <br>Ingenieurbauwerke |                  |
| MASSTAB:<br>1:500   | PROJEKT - NR.:<br>0098040 | PLAN - NR.:<br>3   | FORMAT:<br>76/30 |
| ÄNDERUNG:<br>25.06.01   | GEZEICHNET:<br>CFe        | BEARBEITET:<br>CADDy<br>HN   | GEPROFT:<br>HG   |
| STADT STÜHLINGEN:<br>  |                           | VORHABENSTRÄGER:<br>  |                  |
|  <b>Güthler Ingenieurteam GmbH</b><br>79761 Waldshut-Tengen, Schaffhauser Straße 103, Tel. C |                           |  |                  |