

Stadt Stühlingen



VEP „Flst. 161/3, Hallauer Straße / Raingärten“ im Stadtteil Stühlingen als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

1. Fertigung
Endgültige Fassung vom 06.11.2017



kaiser

planungsbüro + vermessungsbüro k a i s e r
daimlerstraße 15, 79761 wt-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 9211-22



Stadt Stühlingen

VEP „Flst. 161/3,

Hallauer Straße / Raingärten“

im Stadtteil Stühlingen als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

In Kraft getreten

am: 15. Nov. 2017

Endgültige Fassung vom 06.11.2017

Seite 1

Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

A. SATZUNG

B. BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Planungsgebiet
4. Flächennutzungsplan
5. Inhalt der Planung
6. Naturhaushalt und Landschaft
7. Hochwasserschutz
8. Auswirkungen der Planung
9. Altlasten
10. Baugrund
11. Bodenordnung
12. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
13. Kosten

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise
- IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

D. PLANTEIL

- | | | |
|------------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan - Bebauungsplan | (Blatt 2) | M 1:500 |
| 3. Schnitt 1 – 1, 2 - 2 | (Blatt 3) | M 1:200 |
| 4. Gestaltungsplan | (Blatt 4) | M 1:500 |
| 5. Vorhaben- und Erschließungsplan | (Blatt 5) | M 1:200 |



Stadt Stühlingen
**VEP „Flst. 161/3,
Hallauer Straße / Raingärten“**
im Stadtteil Stühlingen als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

In Kraft getreten

am: 15. Nov. 2017

Endgültige Fassung vom 06.11.2017

Seite 1

Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Stadt Stühlingen hat den VEP „Flst. 161/3, Hallauer Straße / Raingärten“ im Stadtteil Stühlingen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 06.11.2017 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202).

PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. 2016 S. 99).

NatSchG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585).



Stadt Stühlingen
**VEP „Flst. 161/3,
Hallauer Straße / Raingärten“**
im Stadtteil Stühlingen als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

In Kraft getreten
am: 15. Nov. 2017

Endgültige Fassung vom 06.11.2017

Seite 2

**Teil A
SATZUNG**

Fortsetzung...

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).

§ 2

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

B. Begründung	(1.-12.)	i.d.F. vom 06.11.2017
C. Textliche Festsetzungen	(I.- IV.)	i.d.F. vom 06.11.2017
D. Planteil		
Flächennutzungsplan (Auszug)	(Bl. 1)	i.d.F. vom 16.12.1987
Lageplan / Bebauungsplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 06.11.2017
Schnitt 1 – 1, 2 - 2	(Bl. 3)	i.d.F. vom 06.11.2017
Gestaltungsplan	(Bl. 4)	i.d.F. vom 06.11.2017
Vorhaben- u. Erschließungsplan	(Bl. 5)	i.d.F. vom 06.11.2017

§ 3

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften treten zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Stühlingen, den 06.11.2017



[Handwritten Signature]
Isolde Schäfer
Bürgermeisterin



Stadt Stühlingen
**VEP „Flst. 161/3,
Hallauer Straße / Raingärten“**

im Stadtteil Stühlingen als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

In Kraft getreten

am: 15. Nov. 2017

Endgültige Fassung vom 06.11.2017

Seite 3

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes – Übersichtslageplan

(Darstellung unmaßstäblich)





Stadt Stühlingen
VEP „Flst. 161/3,
Hallauer Straße / Raingärten“

im Stadtteil Stühlingen als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

In Kraft getreten

am: 15. Nov. 2017

Endgültige Fassung vom 06.11.2017

Seite 1

Teil B
BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Die Eigentümer des Grundstücks Flst. 161/3 an der Hallauer Straße / Raingärten im Kernort Stühlingen beabsichtigen, auf diesem Grundstück zwei Gebäude mit Tiefgarage zu errichten, welche überwiegend dem Wohnen dienen sollen. Auf Grund der intensiven Ausnutzung des Grundstücks ist, in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Waldshut, das Baurecht über einen Bebauungsplan einzuholen.

Der Gemeinderat der Stadt Stühlingen unterstützt das geplante Bauvorhaben und hat deshalb am 24.07.2017 die Aufstellung des VEP „Flst. 161/3, Hallauer Straße / Raingärten“, Vorhabenbezogener Bebauungsplan als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Täglich werden in Deutschland über 80 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Die Bundes-, Landes- und Kommunalpolitik bemüht sich schon lange und intensiv, mittels pragmatischen Lösungen dem gemeinsamen Ziel eines deutlich reduzierten künftigen Flächenverbrauchs insgesamt massiv entgegen zu wirken.

Zentrale Handlungsfelder einer zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung, insbesondere auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und des Klimaschutzes, sind grundsätzlich das Flächensparen und die Innenentwicklung.

Die wirtschaftliche Auslastung vorhandener, kompakter Siedlungsstrukturen oder Flächen sowie eine durchdachte und energieoptimierte Erweiterung sind dabei von entscheidender Bedeutung. Zu den primären gemeinsamen Zielen zählen in ganz erheblichem Maße Konzepte zur Nachverdichtung oder zu flächensparenden Siedlungsformen.

Den Kommunen kommt als Trägern der Planungshoheit bei der Festlegung der künftigen Flächennutzung und der Steuerung des Flächenverbrauchs eine zentrale Rolle zu.

Der Gesetzgeber hat mit der Novellierung des Baugesetzbuches zum § 13a BauGB und jüngst auch mit der Einführung des § 6a BauNVO „Urbane Gebiete“ bereits richtungsweisende Schritte zu einer nachhaltigen, künftigen Siedlungsentwicklung geschaffen.



Stadt Stühlingen
**VEP „Flst. 161/3,
Hallauer Straße / Raingärten“**

im Stadtteil Stühlingen als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

In Kraft getreten

am: 15. Nov. 2017

Endgültige Fassung vom 06.11.2017

Seite 2

Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

In der Stadt Stühlingen besteht, wie auch regional und/oder landesweit insgesamt, eine beständige Nachfrage nach Wohnraum. Die vorhandenen Baulandflächen im Kernort Stühlingen (überwiegend Baulücken) sind jedoch nicht oder nur bedingt für einen verdichteten Wohnungsbau geeignet und erfüllen somit auch nicht die Anforderungen an bezahlbarem Wohnraum. Zudem sind die freien Flächen überwiegend in Privatbesitz und für den Eigenbedarf reserviert.

Das Grundstück des Vorhabenträgers bietet sich auf Grund seiner Lage und seiner positiven Topographie an, verdichtetes Bauen dort zu realisieren.

Mit Antrag vom 24.07.2017 hat der Vorhabenträger um die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes diesbezüglich ersucht.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan über das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ausgearbeitet und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, zur Realisierung des Bauvorhabens sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag vom 06.11.2017 verpflichtet.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit der Stadt Stühlingen und mit dem Baurechtsamt im Landratsamt Waldshut abgestimmt.

Mit dem VEP „Flst. 161/3, Hallauer Straße / Raingärten“, Vorhabenbezogener Bebauungsplan als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung von zwei Mehrfamilien-Wohngebäuden im Kernort Stühlingen geschaffen werden.

3. Planungsgebiet

Das Plangebiet zum VEP „Flst. 161/3, Hallauer Straße / Raingärten“ befindet sich am südwestlichen Siedlungsrandbereich des Kernortes Stühlingen unmittelbar an den beiden o. g. Erschließungsstraßen. Es liegt auf der Gemarkung Stühlingen der Stadt Stühlingen und umfasst die in beiliegendem Lageplan (Blatt 2) und nachfolgend dargestellten Flächen.



Stadt Stühlingen
**VEP „Flst. 161/3,
Hallauer Straße / Raingärten“**

im Stadtteil Stühlingen als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

In Kraft getreten

am: 15. Nov. 2017

Endgültige Fassung vom 06.11.2017

Seite 3

**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche m ²	Bemerkung	Nutzung
161/3	1.428	1.428		WBF
Gesamt ca.		1.428	m ² 0,14 ha	

WBF Wohnbaufläche

Das Grundstück Flst. 161/3 befindet sich in Privatbesitz.

4. Flächennutzungsplan

Aktuell gültig ist der Flächennutzungsplan der Stadt Stühlingen, Rechtskraft vom 16.12.1987. In diesem FNP sind die Flächen des Grundstücks Flst. 161/3 als Grünfläche ausgewiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP „Flst. 161/3, Hallauer Straße / Raingärten“, kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, der FNP wird i. Z. der nächsten Änderung berichtet.

5. Inhalt der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück Flst. 161/3 im Kernort Stühlingen zwei Gebäude mit Tiefgarage zu errichten, welche überwiegend dem Wohnen dienen sollen. Auf Grund der intensiven Ausnutzung des Grundstücks ist, in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Waldshut, das Baurecht über einen Bebauungsplan einzuholen.

Im B-Planbereich ist die offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind Einzelhäuser.

Geplant sind zwei mehrgeschossige Gebäude, die beiden Baukörper gliedern sich vertikal wie folgt:

- TG = Tiefgarage / Stellplätze / Werkräume
- EG = Vollgeschoss
- 1. OG = Vollgeschoss
- 2. OG = Vollgeschoss
- 3. OG = Vollgeschoss (zurückgesetztes Attikageschoss)



Stadt Stühlingen
**VEP „Flst. 161/3,
Hallauer Straße / Raingärten“**

im Stadtteil Stühlingen als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

In Kraft getreten

am: 15. Nov. 2017

Endgültige Fassung vom 06.11.2017

Seite 4

Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die geplanten Gebäude weisen folgende Abmessungen auf:

Außenmaße:	= ca. 13,50m x 18,20m je Gebäude
OK FFB EG	= 449,00 m ü.NN
Gebäudehöhe	= +12,00m
OK Gebäude	= 461,00m ü. NN
Anzahl der Wohnungen	= 16 Stück

Folgende Nutzungen liegen dem aktuellen Planungsstand zugrunde:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

1.1.2 Ausgeschlossen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse bestimmt. Zulässig sind maximal 4 Geschosse (s. o.).

Aufgrund der intensiven Ausnutzung des Grundstücks ist eine Festsetzung der Grundflächenzahl mit maximal 0,4 nicht ausreichend, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP „Flst. 161/3, Hallauer Straße / Raingärten“, muss deshalb die Grundflächenzahl nach den Inhalten des vorliegenden Vorhaben – und Erschließungsplanes mit 0,8 festgesetzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt, die Gebäudestellung wird durch die Baugrenzen bestimmt.

Die Dächer der Hauptgebäude werden begrünt, die Substratstärke beträgt mind. 10cm. Damit wird ein Puffer für einen zeitverzögerten Abfluss des Niederschlagswassers geschaffen, welcher sich entlastend auf die Leistungsfähigkeit der städtischen Mischwasserkanalisation auswirkt.



Stadt Stühlingen
**VEP „Flst. 161/3,
Hallauer Straße / Raingärten“**

im Stadtteil Stühlingen als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

In Kraft getreten

am: 15. Nov. 2017

Endgültige Fassung vom 06.11.2017

Seite 5

**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Für Nebenanlagen (z. B. Carports, Fahrradunterstände usw.) sind auch andere Dacheindeckungen zulässig (s. Teil C IV, Ziffer 1.1.3).

Beide Gebäude haben getrennte Zugänge. Der Zugang zum östlichen Gebäude erfolgt über die Hallauer Straße, der Zugang zum westlichen Gebäude über die Straße Raingärten. Die Tiefgarage wird von der Straße Raingärten aus erschlossen.

Stellplätze oberirdisch	=	6 St
Davon behindertengerecht	=	1 St
Stellplätze Tiefgarage	=	14 St
Davon behindertengerecht	=	1 St

6. Naturhaushalt und Landschaft

Zum VEP „Flst. 161/3, Hallauer Straße / Raingärten“, Vorhabenbezogener Bebauungsplan als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist gemäß § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich.

Im B-Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG geschützten Biotope, FFH-Gebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

7. Hochwasserschutz

Nach der amtlichen Hochwassergefahrenkarte (HWGK) ist das Projektgelände durch ein HQExtrem überflutunggefährdet. Der Wasserspiegel liegt nach den Vorgaben der HWGK bei 448,90 m ü.NN und somit 10cm unter der gewählten OK FFB EG mit 449,00m ü.NN.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser lässt sich nicht vermeiden.

Der Eingriff wird auf das unbedingt erforderliche Maß minimiert. Die Beschränkung der Erschließungsflächen sowie der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß tragen zur Eingriffsminimierung bei. Die Bewertung der Eingriffe und deren Auswirkungen wurden auf der Grundlage der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grünordnung und deren Charakter eingeschätzt, die Ergebnisse sind im Teil C II für das Plangebiet geregelt.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

8.2 Erschließung

8.2.1 Verkehr

Der Zugang zu den beiden Gebäuden erfolgt über die Hallauer Straße und die Straße Raingärten. Die Tiefgarage wird von der Straße Raingärten aus erschlossen.

Auf dem Grundstück Flst. 161/3, Hallauer Straße / Raingärten“ sind entlang der Straße Raingärten 4 Senkrecht-Stellplätze angeordnet. Von der Hallauer Straße aus werden 2 Senkrecht-Stellplätze erschlossen.

8.2.2 Entwässerung

Das bebaute Gebiet um den Bereich des VEP „Flst. 161/3, Hallauer Straße / Raingärten“ wird im Mischsystem entwässert.

Das geplante Bauvorhaben bedingt eine sehr restriktive Nutzung der Grundstücksfläche. Neben einem relativ großen Gebäudegrundriss mit Tiefgarage sind umfangreiche Funktionsflächen (Stellplätze, Zugänge, Zufahrten usw.) erforderlich.

Die verbleibenden Grün- und Gartenflächen sind nicht geeignet, Niederschlagswasser dezentral direkt auf dem Grundstück zu versickern, ein geeigneter Vorfluter für die Einrichtung eines Trennsystems stellt der östlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite verlaufende Weilerbach dar. Zur Beurteilung einer funktionierenden Regenwasserab-
leitung in diesen Bachlauf sind noch weitere, umfangreiche Untersuchungen notwendig.

Sollte nach den Ergebnissen der weiteren Untersuchungen eine Regenwasserableitung in den Weilerbach technisch und mit vertretbarem Aufwand möglich sein, ist der Überlauf der Retentionszisterne in den Weilerbach abzuleiten (Trennsystem). Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu führen.

Die Entwässerung im Bereich des VEP „Flst. 161/3, Hallauer Straße / Raingärten“ ist deshalb zunächst ebenfalls im Mischsystem geplant. Das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück wird zusammen mit dem häuslichen Abwasser der Mischwasserkanalisation der Stadt Stühlingen zugeführt.

Dazu ist ein neuer Anschluss an den Hauptsammler in der Straße „Raingärten“ notwendig. Vorgesehen ist der Einbau von Kreisrohren DN 200mm für die Hausanschlussleitungen. Die Kontrolle und Revision erfolgt über einen begehbaren Kontrollschacht DN 1000 am Ende der Leitung im Grundstück.



Stadt Stühlingen
**VEP „Flst. 161/3,
Hallauer Straße / Raingärten“**
im Stadtteil Stühlingen als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

In Kraft getreten
am: 15. Nov. 2017

Endgültige Fassung vom 06.11.2017

Seite 7

Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Das Oberflächenwasser der Parkflächen wird über wasserdurchlässige Beläge größtenteils direkt versickert.

Der Einbau von Retentionszisternen zur Regenwasserbewirtschaftung (z. B. zur Gartenbewässerung) wird festgesetzt (s. Teil C I, Ziffer 10).

Gemäß aktuellem Wasserhaushaltsgesetz (WHSG) ist gesammeltes Drainagewasser (z.B. aus Baugruben) ortsnah wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zuzuführen, der Anschluss an die Kanalisation ist nicht erlaubt.

8.2.3 Wasserversorgung

In der Erschließungsstraße „Raingärten“ befindet sich eine Hauptversorgungsleitung zur Trink- und Löschwasserversorgung DN 100 der Stadt Stühlingen.

Das Grundstück zu den beiden Wohngebäuden kann von dieser Hauptwasserleitung aus erschlossen werden. Dazu wird eine neue Hausanschlussleitung da 65mm von der Hauptleitung bis in das Grundstück verlegt. Die Regulierung / Steuerung erfolgt über einen Hausanschlussschieber am Anschluss an der Hauptleitung.

8.2.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die Erschließung des Grundstücks erfordert im weiteren folgende Erschließungsmaßnahmen:

- Anschluss Stromversorgung
- Anschluss Telekommunikation, TV

Die Hauptversorgungsanlagen dazu befinden sich ebenfalls in der Straße „Raingärten“, die Versorgung kann von diesen Anlagen aus erfolgen.

9. Altlasten

Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP „Flst. 161/3, Hallauer Straße / Raingärten“ sind keine Altlasten bekannt.



Stadt Stühlingen
VEP „Flst. 161/3,
Hallauer Straße / Raingärten“
im Stadtteil Stühlingen als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

In Kraft getreten

am: 15. Nov. 2017

Endgültige Fassung vom 06.11.2017

Seite 8

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

10. Baugrund

Zum Baugrund liegt bis dato noch kein Gutachten vor. Das Planungsgebiet liegt in der Geologie der Auenlehme der Wutach. Nach aktuellem Kenntnisstand können in diesem Bereich geologisch bedingt vor allem erhöhte Arsengehalte im Boden auftreten, die eine uneingeschränkte Verwertung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes nicht zulassen. Die Hinweise der Fachbehörde des Landratsamtes sind zu beachten (s. Teil C III, Ziffer 3.1).

In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Massenbewegungen eingetragen (s. Lageplan, Blatt 2). Die Hinweise des Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 18.09.2017 sind zu beachten (s. Teil C III, Ziffer 3.2).

11. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen in Form einer Umlegung (§ 45 BauGB) sind nicht erforderlich. Private Grenzregelungen bleiben unberührt.

12. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das im Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte Bauvorhaben mit Stellplätzen und Außenanlage umgehend nach Genehmigung zu realisieren. Entsprechende Baufristen ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag vom 06.11.2017.

Dabei entstehen neben den Kosten für die Gebäude mit Stellplätzen und Außenanlage auch Kosten für die Erschließung.

Der Bebauungsplan soll auch Grundlage für eine Grenzregelung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

13. Kosten

Für das geplante Bauvorhaben mit Stellplätzen und Außenanlage sind die Kosten auf ca. 3,8 Mio. EUR geschätzt.

Nach Teil IV, § 1 des Durchführungsvertrages vom 06.11.2017 ist der Vorhabenträger zur Übernahme der Kosten der Erschließung verpflichtet.



Stadt Stühlingen
**VEP „Flst. 161/3,
Hallauer Straße / Raingärten“**
im Stadtteil Stühlingen als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

In Kraft getreten

am: 15. Nov. 2017

Endgültige Fassung vom 06.11.2017

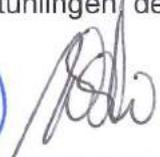
Seite 9

Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Stühlingen, den 06.11.2017




Isolde Schäfer
Bürgermeisterin



Stadt Stühlingen
**VEP „Flst. 161/3,
Hallauer Straße / Raingärten“**
im Stadtteil Stühlingen als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

In Kraft getreten

am: 15. Nov. 2017

Endgültige Fassung vom 06.11.2017

Seite 1

**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

für den im Lageplan durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Die Planzeichnung (vgl. Lageplan, Blatt 2) wird wie folgt ergänzt:

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 (1) BauGB**

- 1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO**
Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird folgende Nutzung festgesetzt:
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
gem. § 4 BauNVO**
- 1.1.1 Zulässig sind:**
- Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 1.1.2 Ausgeschlossen werden:**
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- 1.2 Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB**
- 1.3 Grünflächen
gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB**
- 1.4 Planungen; Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB**



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 16 und 19 BauGB**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse im Lageplan (s. Lageplan Blatt 2) bestimmt, wobei das 3. OG ein zurückgesetztes Attikageschoss ist (s. Teil IV, Ziffer 2.).
- 3. Höhe der baulichen Anlagen
gem. § 9 (3) BauGB**
 - 3.1 Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = max. m ü.NN (s. Lageplan Blatt 2).
 - 3.2 Die Gebäudehöhe wird durch folgende Festsetzungen bestimmt:
Maximale Gebäudehöhe (GH) = + 12,00m ab OK FFB EG
(s. Schnitt 1 - 1, Blatt 3).
- 4. Bauweise
gem. § 22 BauNVO**
 - 4.1 Als Bauweise ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
 - 4.2 Zulässig sind Einzelhäuser.
- 5. Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).
- 6. Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der Baugrenzen im Lageplan (Blatt 2) festgesetzt.
- 7. Nebenanlagen
gem. § 14 BauNVO**
 - 7.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 - 7.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

9. Carports und Stellplätze

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der im B-Plan festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

10. Regenwasserbewirtschaftung

Retentionszisternen

Im B-Planbereich wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Retentionszisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften ist (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen, zur Regenrückhaltung usw.). Die Anlagen müssen folgende Volumenanteile beinhalten:

- Nutzvolumen nach Bedarf, mind. 3,0m³
- Zusätzliches Retentionsvolumen mind. 1,0m³ je 50m² abflusswirksame (Dach)Fläche

Das zusätzliche Retentionsvolumen soll sich bei Niederschlag füllen und konstant mittels Drosselabfluss in die Kanalisation entleeren. Die Anlagen müssen dazu eine technische Ausrüstung nach dem aktuellen Stand der Technik enthalten (z.B. Schwimmerdrossel, Notüberlauf etc.). Der Ablauf von Drossel und Notüberlauf entwässert in die Kanalisation, der Drosselablauf darf 1,0 l/s nicht überschreiten.

Wie im Teil B, Ziffer 8.2.2 beschrieben, stellt der östlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite verlaufende Weilerbach einen geeigneten Vorfluter für die Einrichtung eines Trennsystems dar. Zur Beurteilung einer funktionierenden Regenwasserableitung in diesen Bachlauf sind allerdings noch weitere, umfangreiche Untersuchungen notwendig.

Sollte nach den Ergebnissen dieser Untersuchungen eine Regenwasserableitung in den Weilerbach technisch und mit vertretbarem Aufwand möglich sein, ist der Überlauf der Retentionszisterne in den Weilerbach abzuleiten (Trennsystem). Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu führen.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

**II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB**

1. Allgemeine Festsetzungen

1.1 Bodenschutz

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Gemäß DIN 18915 ist der Oberboden abzuschleppen, zu lagern, ggf. wieder einzubauen oder fachgerecht zu entsorgen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

1.2 Schutzzone längs Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume und Sträucher sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt in einem Abstand von 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Nachträgliche Leitungen sind im genannten Abstand an den Gehölzen vorbeizuführen.

2. Verringerung der Flächenversiegelung

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge (z. B. Drainpflaster, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen usw.) festgesetzt.

3. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

4. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg zu beachten.

5. Pflanzgebote

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Je 400m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Es sind bevorzugt regionaltypische, standortgerechte Gehölze oder Obstbäume zu verwenden.

Koniferen dürfen maximal 2,00 m hoch sein.



Stadt Stühlingen
**VEP „Flst. 161/3,
Hallauer Straße / Raingärten“**

im Stadtteil Stühlingen als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

In Kraft getreten

am: 15. Nov. 2017

Endgültige Fassung vom 06.11.2017

Seite 5

**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise
gem. § 9 (6) BauGB**

1. Planvorlage

Die Bauantragsunterlagen müssen folgende Angaben enthalten:

- 1.1 Darstellung des bestehenden und des geplanten Geländeverlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen den zugeordneten Erschließungsstraßen / Zufahrten in den Gebäudeschnitten und Ansichten mit Bezug zur Straße.

2. Denkmalschutz (Hinweis)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. Baugrund (Hinweis)

- 3.1 (STN Landratsamt Waldshut - Bodenschutz - vom 25.09.2017 – Auszug).

Das Planungsgebiet liegt in der Geologie der Auenlehme der Wutach. Nach aktuellem Kenntnisstand können in diesem Bereich geologisch bedingt vor allem erhöhte Arsengehalte im Boden auftreten, die eine uneingeschränkte Verwertung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes nicht zulassen. Wir bitten deshalb, folgende Hinweise in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

Der anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).



Stadt Stühlingen
**VEP „Flst. 161/3,
Hallauer Straße / Raingärten“**
im Stadtteil Stühlingen als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

In Kraft getreten

am: 15. Nov. 2017

Endgültige Fassung vom 06.11.2017

Seite 6

Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge von Baugrundgutachten) möglichst frühzeitig vorab zu klären. Dadurch können Bauverzögerungen vermieden werden.

3.2 (STN Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 18.09.2017 - Auszug).

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten (Geologischer Basisdatensatz) im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks, welche von Lockergesteinsablagerungen aus Auenlehmen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Massenbewegungen eingetragen, die sich aus der Auswertung des hochauflösenden Digitalen Geländemodells ergeben. Die Fläche der geplanten Maßnahme VBP "Flst. 161/3, Hallauer Straße/Raingärten" liegt z.T. innerhalb dieser Hinweisflächen. Die Lage kann dem als Anhang beigefügten Plan entnommen werden. Über den genauen Umfang und die Aktivität der Massenbewegungen ist nichts Näheres bekannt.

Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht (Aufschüttungen/Abgrabungen vor allem im Bereich von Baugruben etc.) können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

Das LGRB geht davon aus, dass im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein in der Rutschungsproblematik erfahrenes privates Ingenieurbüro insbesondere im Hinblick auf die Rutschungsproblematik durchgeführt werden/wurden und dass eine den Baumaßnahmen angemessene ingenieurgeologische Betreuung (inkl. der Ingenieurbauwerke) während der Bauzeit stattfinden wird.



Stadt Stühlingen
**VEP „Flst. 161/3,
Hallauer Straße / Raingärten“**
im Stadtteil Stühlingen als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

In Kraft getreten

am: 15. Nov. 2017

Endgültige Fassung vom 06.11.2017

Seite 7

**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(Örtliche Bauvorschriften)
gem. § 74 LBO**

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

Das Gebäude soll eine optisch ansprechende und der Umgebung angepasste äußere Erscheinung erhalten.

1.1 Dächer

1.1.1 DACHFORM – DACHNEIGUNG Hauptgebäude

Zulässig sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer.

DACHNEIGUNG

mind. 0°, max. 5°

1.1.2 DACHAUFBAUTEN

Aufbauten sind nur zulässig, wenn sie für den Betrieb und/oder die Betriebstechnik zwingend erforderlich sind. Die Nachweise dazu sind im Bauantragsverfahren vorzulegen. Sämtliche Dachaufbauten sind zu verkleiden.

1.1.3 Dacheindeckung

Die Dächer der Hauptgebäude sind zur Rückhaltung / Retention von unbelastetem Niederschlagswasser extensiv zu begrünen, die Substratstärke muss mindestens 10cm betragen.

Für Nebenanlagen (z. B. Carports, Fahrradunterstände usw.) sind auch andere Dacheindeckungen zulässig. Zur Vermeidung von Schwermetallanreicherungen im Boden sind nur beschichtete Metaldächer zulässig. Stark reflektierende oder glänzende Oberflächen (z. B. polierte Metalle, Kunststoffe usw.) sind an sichtbaren Dachflächen nicht zulässig.

1.2 Oberflächen

Stark reflektierende oder glänzende Materialien (Kunststoffe, polierte Metalle, Bleche, Aluminium, etc.) sind nicht zulässig.

1.3 Alternativenergie

Stark reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig. Bei aufgeständerten Anlagen auf flach geneigten Dächern (bis 5°) ist die Höhe auf maximal 50cm über OK Dachhaut begrenzt, die Anlage dürfen nicht von der Straße aus sichtbar sein.

Anlagen an den Außenwänden sind nur flächenbündig zulässig.



Stadt Stühlingen
**VEP „Flst. 161/3,
Hallauer Straße / Raingärten“**
im Stadtteil Stühlingen als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

In Kraft getreten

am: 15. Nov. 2017

Endgültige Fassung vom 06.11.2017

Seite 8

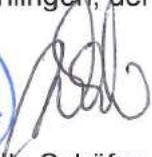
Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 2. Attika-Geschoss**
Bei beiden Gebäuden wird das oberste Geschoss (3. OG) als zurückgesetztes Attika-Geschoss festgesetzt. Der Versatz erfolgt einseitig (Südwest) und beträgt $\geq 2,50\text{m}$ (s. Gestaltungsplan, Blatt 4 und Schnitt 2-2, Blatt 3).
- 3. Gas- und Ölbehälter**
Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Die Behälter sind im Gebäude, in einem Anbau am Gebäude oder unterirdisch einzubauen.
- 4. Antennen**
Parabolantennen sind zulässig, sofern sie einen Durchmesser von max. 1,00m nicht überschreiten.
- 5. Einfriedungen**
 - 5.1 Zulässig sind nur transparente Einfriedungen, sie dürfen maximal 1,20m hoch sein.
 - 5.2 Sämtliche Einfriedungen sind aus städtebaulich gestalterischen Gründen in einem Abstand von mind. 0,50m zu den öffentlichen Erschließungsstraßen zu errichten. In Bereichen mit Gehwegen kann die Einfriedigung an der Gehweg-Hinterkante errichtet werden.
- 6. Freiflächen**
 - 6.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind den Nachbargrundstücken anzupassen. Senkrechte Geländeversprünge entlang von Grenzen sind nicht zulässig.
 - 6.2 Im Lichtraumprofil entlang von öffentlichen Straßen (Höhe analog dem Bordstein, Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein) sind grundsätzlich keine baulichen Anlagen und/oder Bepflanzungen zulässig.

Stühlingen, den 06.11.2017




Isolde Schäfer
Bürgermeisterin



Stadt Stühlingen
**VEP „Flst. 161/3,
Hallauer Straße / Raingärten“**

im Stadtteil Stühlingen als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

In Kraft getreten
am: 15. Nov. 2017

Endgültige Fassung vom 06.11.2017

Seite 1

**Teil D
PLANTEIL**

- | | | |
|------------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan - Bebauungsplan | (Blatt 2) | M 1:500 |
| 3. Schnitt 1 – 1, 2 - 2 | (Blatt 3) | M 1:200 |
| 4. Gestaltungsplan | (Blatt 4) | M 1:500 |
| 5. Vorhaben- und Erschließungsplan | (Blatt 5) | M 1:200 |

VEP

**„Flst.Nr. 161/3, Hallauer Straße/Raingärten“ im Stadtteil Stühlingen
als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
und örtliche Bauvorschriften**

A u s f e r t i g u n g

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Stühlingen übereinstimmt.

Stühlingen, 07.11.2017



Schäfer
Bürgermeisterin





Stadt Stühlingen
**VEP „Flst. 161/3,
Hallauer Straße / Raingärten“**
im Stadtteil Stühlingen als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

In Kraft getreten
am: 15. Nov. 2017

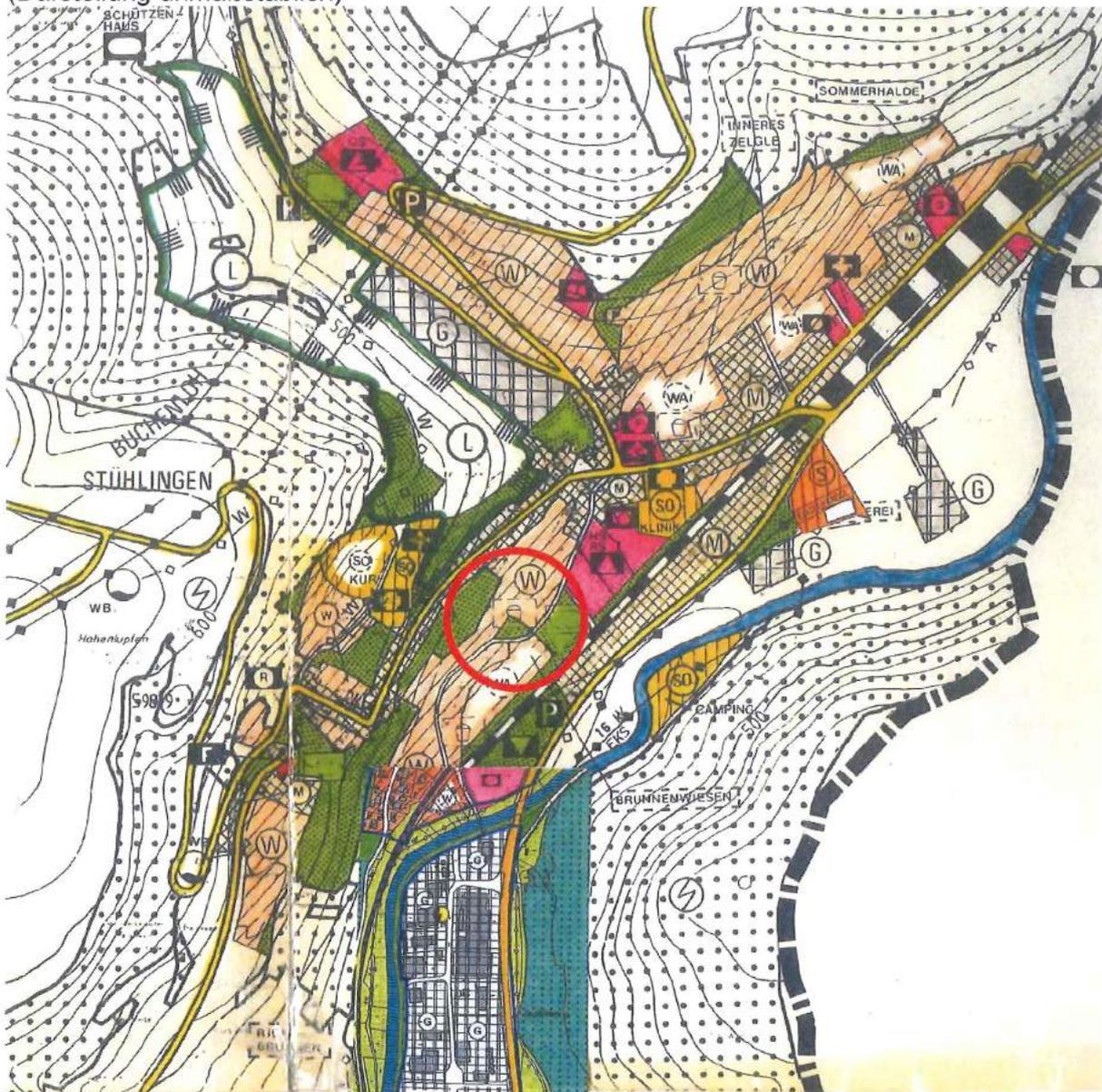
Endgültige Fassung vom 06.11.2017

Seite 1

Blatt 1

Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan
der Stadt Stühlingen,
Rechtskraft vom 16.12.1987

(Darstellung unmaßstäblich)



Stadt Stühlingen



In Kraft getreten

am: 15. Nov. 2017

VEP "Flst. 161/3, Hallauer Straße / Raingärten"

im Stadtteil Stühlingen
als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB
und örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 06.11.2017

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	24.07.2017
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	24.07.2017
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	16.08.2017
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	24.08.2017 bis 26.09.2017
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	24.08.2017 bis 26.09.2017
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	06.11.2017
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	<u>15. Nov. 2017</u>

Lageplan - Bebauungsplan M 1:500

Blatt 2

79780 Stühlingen, den 06.11.2017

Isolde Schäfer, Bürgermeisterin



planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22



wt-tiengen, den 06.11.2017

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1717

Plan: 1717_Bebauungsplan.dwg

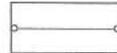
Plott: 10-3_LP500.pdf

Größe: 0,38 m²

Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

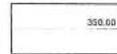
Allgemein :



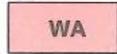
Bestehende Grundstücksgrenze



Bestehende Gebäude



Höhenlinien Bestand



Art der baulichen Nutzung :

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung :

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Nutzungsschablone :

WA	IV
GRZ 0,8	o
FD	
GH +12.00m +0.00 = OK FFB EG = 449.00m ü. NN	

Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (maximal)
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	
Gebäudehöhe maximal	

Bauweise, Baulinien, Baugrenze :

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO



Offene Bauweise



Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen :

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Zufahrt Tiefgarage



Fläche für Tiefgarage

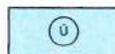
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses :

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB



Überschwemmungsgebiet HQExtrem

(Digitale Übernahme Hochwassergefahrenkarte LUBW)

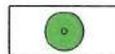


Überschwemmungsgebiet HQ100

(Digitale Übernahme Hochwassergefahrenkarte LUBW)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft :

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB



Anpflanzen Bäume

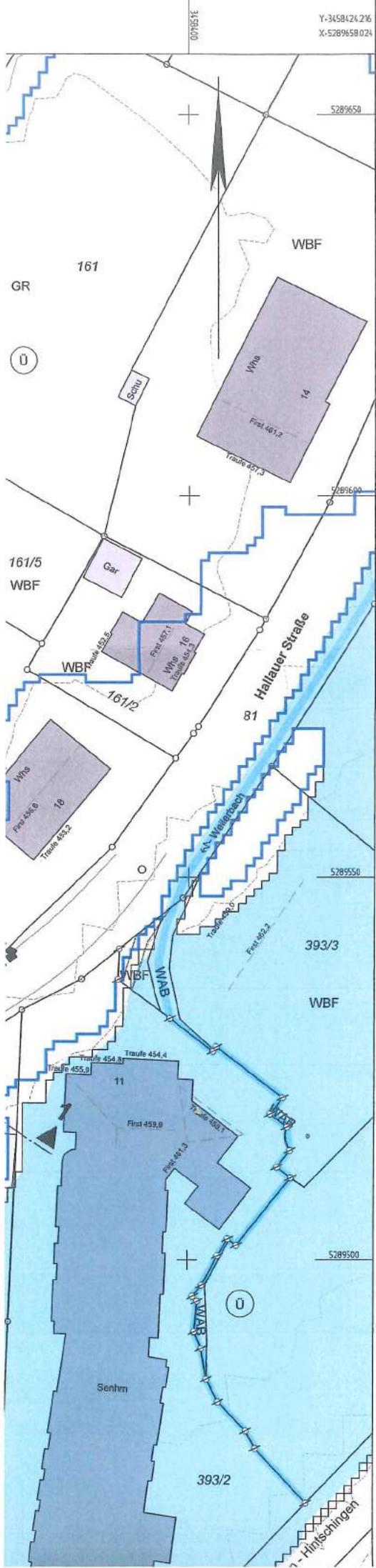
Sonstige Planzeichen :



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB
Hinweisfläche für Massenbewegungen gem. Ingenieurgeologischer Gefahrenhinweisarte Baden-Württemberg



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB



Hinweisfläche für Massenbewegungen gem. Ingenieurgeologischer Gefahrenhinweiskarte Baden-Württemberg

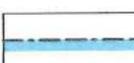
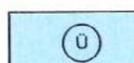
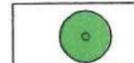
WA	IV
GRZ 0,8	o 
FD	
GH +12.00m +0.00 = OK FFB EG = 449.00m ü. NN	

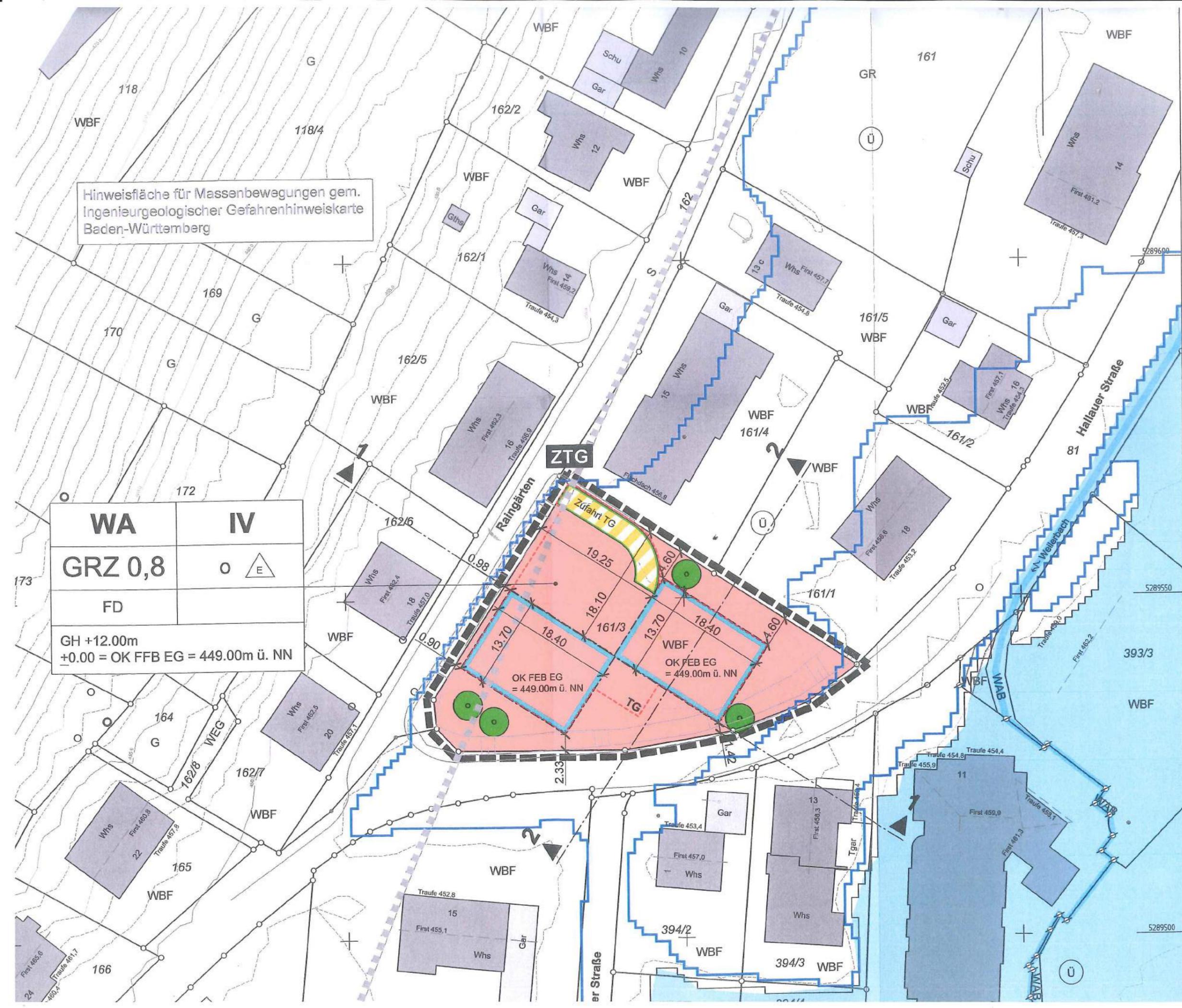
Höhenlinien 350.00

Art der ba
§ 9 Abs. 1 Nr. 1
Allgemeine V
§ 4 BauNVO

Maß der t
§ 9 Abs. 1 Nr. 1
Nutzungssci

WA	IV
GRZ 0,8	o 
FD	
GH +12.00m +0.00 = OK FFB EG = 449.00m ü. NN	

- Bauwei:**
§ 9 Abs. 1
-  Offene Ba
 -  Einzelhäu
 -  Baugrenze
- Verkehr:**
§ 9 Abs. 1
-  Verkehrst Zweckbes
 -  Zufahrt Ti
 -  Fläche für
- Wasser:**
den Ho
§ 9 Abs. 1
-  Überschv (Digitale Ü
 -  Überschv (Digitale Ü
- Planun für Ma**
von Na
§ 9 Abs. 1
-  Anpflanz
 -  Umgrenz gegen ät gegen Ni § 9 Abs. 1 Hinweisfl



Stadt Stühlingen



In Kraft getreten

am: 15. Nov. 2017

VEP "Flst. 161/3, Hallauer Straße / Raingärten" im Stadtteil Stühlingen als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 06.11.2017

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	24.07.2017
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	24.07.2017
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	16.08.2017
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	24.08.2017 bis 26.09.2017
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	24.08.2017 bis 26.09.2017
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	06.11.2017
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	<u>15. Nov. 2017</u>

Schnitte 1-1, 2-2

M 1:200

Blatt 3

79780 Stühlingen, den 06.11.2017

Isolde Schäfer, Bürgermeisterin



planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22



wt-tiengen, den 06.11.2017

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1717

Plan: 10-3_Schnitte200.dwg

Plott: 10-3_Schnitte200.pdf

Größe: 0,46 m²

Schnitt 1-1

M 1:200

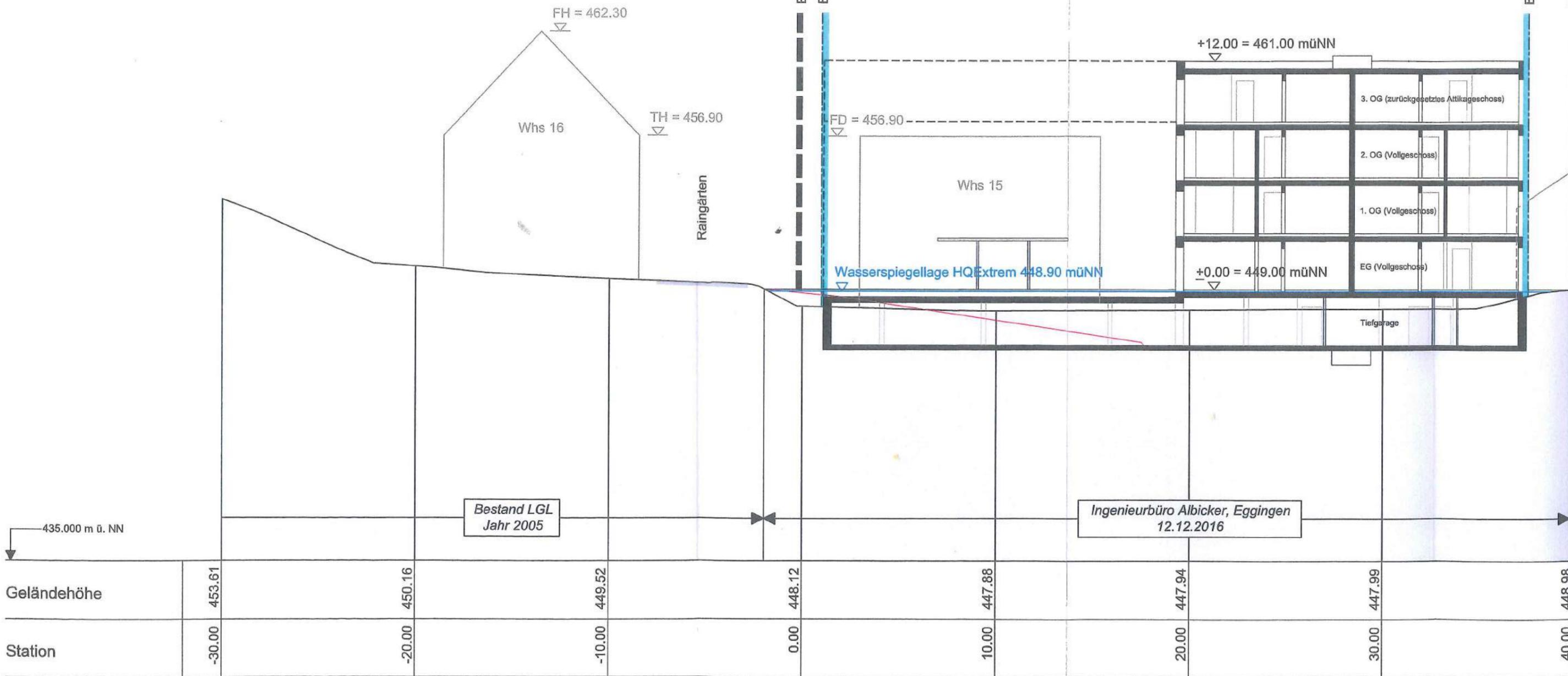
Flst. 163

Flst. 162/6

Flst. 162

Flst. 161/3

WA	IV
GRZ 0,8	○ △ _E
FD	
GH +12.00m ±0.00 = OK FFB EG = 449.00m ü. NN	



Bestand LGL
Jahr 2005

Ingenieurbüro Albicker, Eggingen
12.12.2016

435.000 m ü. NN

Geländehöhe	453.61	450.16	449.52	448.12	447.88	447.94	447.99	448.98
Station	-30.00	-20.00	-10.00	0.00	10.00	20.00	30.00	40.00

0+000

Schnitt 1-1

M 1:200

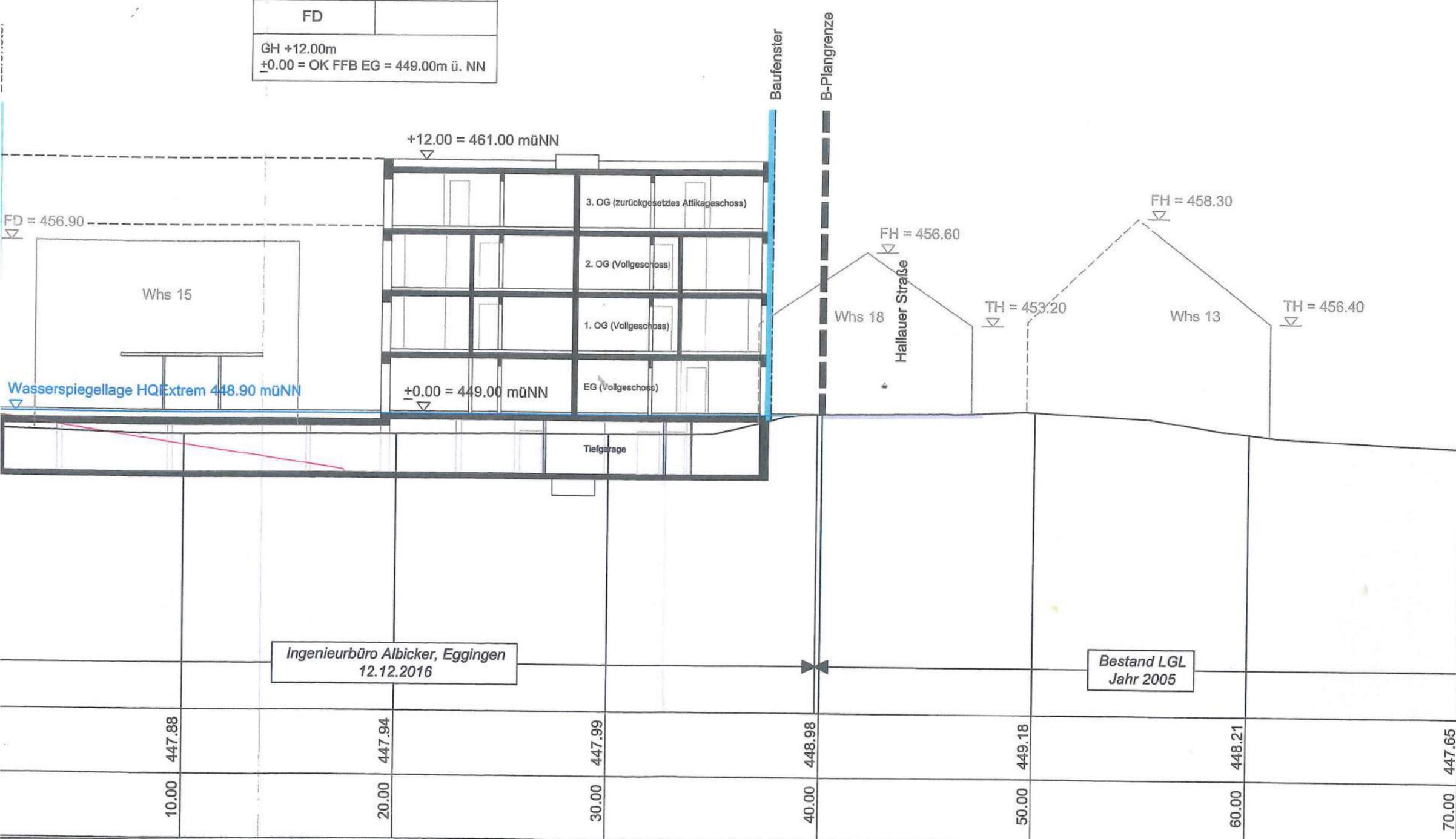
Flst. 161/3

WA	IV
GRZ 0,8	o 
FD	
GH +12.00m +0.00 = OK FFB EG = 449.00m ü. NN	

Flst. 81

Flst. 394/3

Flst. 393/2



Ingenieurbüro Albicker, Eggingen
12.12.2016

Bestand LGL
Jahr 2005

10.00	447.88	20.00	447.94	30.00	447.99	40.00	448.98	50.00	449.18	60.00	448.21	70.00	447.65
-------	--------	-------	--------	-------	--------	-------	--------	-------	--------	-------	--------	-------	--------

Schnitt 2-2

M 1:200

Flst. 392/2

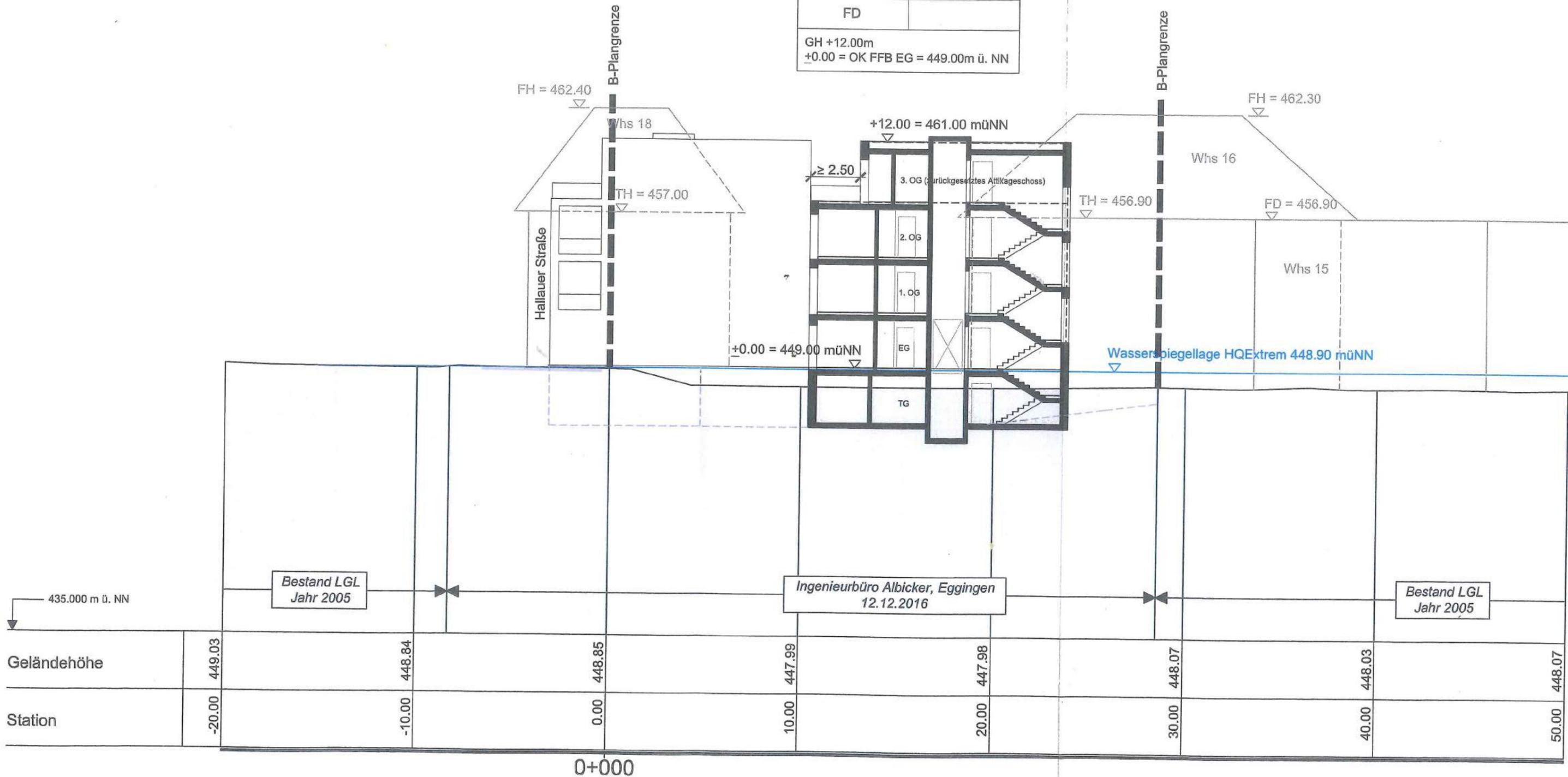
Flst. 394

Flst. 81

Flst. 161/3

Flst. 161/4

WA	IV
GRZ 0,8	o \triangle E
FD	
GH +12.00m +0.00 = OK FFB EG = 449.00m ü. NN	



Stadt Stühlingen



In Kraft getreten
am: 15. Nov. 2017

VEP "Flst. 161/3, Hallauer Straße / Raingärten" im Stadtteil Stühlingen als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 06.11.2017

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	24.07.2017
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	24.07.2017
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	16.08.2017
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	24.08.2017 bis 26.09.2017
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	24.08.2017 bis 26.09.2017
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	06.11.2017
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	<u>15. Nov. 2017</u>

Gestaltungsplan

M 1:500

Blatt 4

79780 Stühlingen, den 06.11.2017

Isolde Schäfer, Bürgermeisterin



planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22



wt-tiengen, den 06.11.2017

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1717

Plan: 1717_Bebauungsplan.dwg

Plott: 10-3_GSP500.pdf

Größe: 0,38 m²

1458424.216
289658.024

Zeichenerklärung:

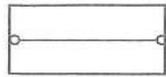
5289650

289600

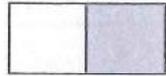
289550

3

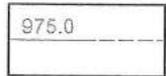
=



Bestehende Grundstücksgrenze



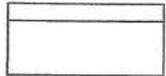
Bestehende Gebäude



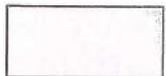
Höhenlinien Bestand (DGM LGL 2005)



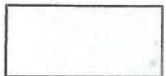
Geplantes Gebäude (Vorschlag)



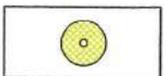
Öffentliche Verkehrsfläche



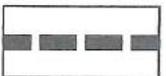
Zugang / Hoffläche



Grünfläche privat



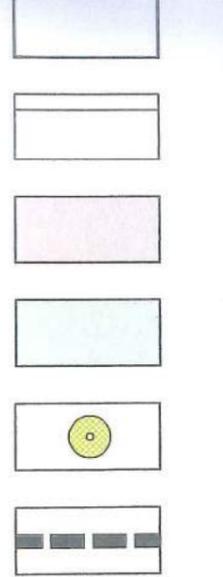
Anpflanzen Bäume



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes "Wetteäcker II"
§ 9 Abs. 7 BauGB



WA	IV
GRZ 0,8	
FD	
GH +12.00m +0.00 = OK FFB EG = 449.00m ü. NN	



WA	IV
GRZ 0,8	
FD	
GH +12.00m +0.00 = OK FFB EG = 449.00m ü. NN	

Stadt Stühlingen



In Kraft getreten

am: 15. Nov. 2017

VEP "Flst. 161/3, Hallauer Straße / Raingärten"

im Stadtteil Stühlingen
als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB
und örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 06.11.2017

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	24.07.2017
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	24.07.2017
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	16.08.2017
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	24.08.2017 bis 26.09.2017
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	24.08.2017 bis 26.09.2017
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	06.11.2017
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	<u>15. Nov. 2017</u>

Lageplan

M 1:200

Blatt 5

79780 Stühlingen, den 06.11.2017

Isolda Schäfer, Bürgermeisterin



planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22



wt-tiengen, den 06.11.2017

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1717

Plan: 1717_Bebauungsplan.dwg

Plott: 10-3_VEP200.pdf

Größe: 0,46 m²

Zeichenerklärung:

Versorgungsträger Bestand:

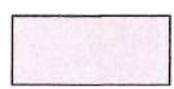
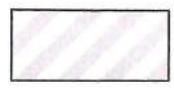
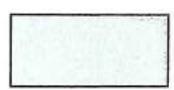
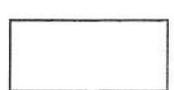
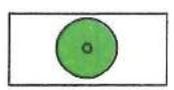
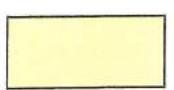
-  Best. Wasserversorgung
-  Best. Fernmeldeleitung - T Com
-  Best. Stromversorgung NSP - EKS Schaffhausen
-  Best. Gasversorgung MD - bnNETZE

Die Versorgungsleitungen wurden nachrichtlich (digital / Konstruktion) aus vorhandenen, aktuellen Bestandsunterlagen entnommen.

Kanalisation Bestand :

-  Mischwasserkanal mit Fließrichtung
- M2048**
D=350.00m
S=348.00m
- Schacht Nr.
Deckelhöhe ü.NN
Sohlhöhe ü.NN
- 49.55m - DN500 B - 33.91 % Haltungslänge, Nenndurchmesser und Material, Sohlgefälle

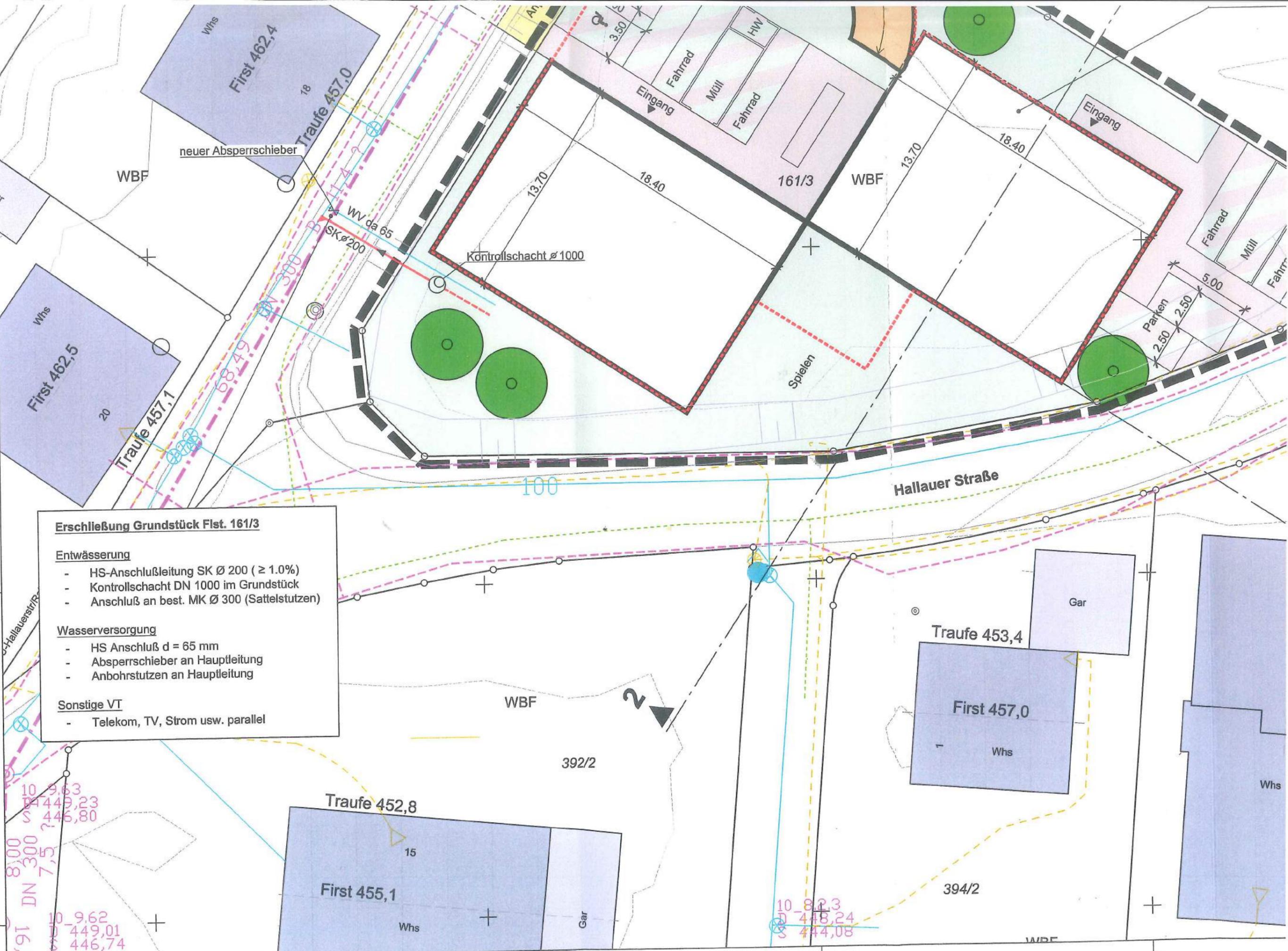
Projekt Flst. 161/3:

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Straßen, Wege, Plätze (wasserdurchlässig) 140 m²
-  Zufahrt Tiefgarage (Asphalt/Beton) 80 m²
-  Stellplätze / Nebenflächen (wasserdurchlässig) 219 m²
-  Grün- / Gartenfläche 497 m²
-  Grundriss Gebäude 492 m²
-  Anpflanzen Baum
-  Grenze des VEP "Flst. 161/3, Hallauer Straße / Raingärten" (Grundstücksgröße ca. 1428 m²)
-  Fläche für Tiefgarage
-  Anpassungsfläche außerhalb B-Plan

5289540

5289520

5289500



Erschließung Grundstück Flst. 161/3

Entwässerung

- HS-Anschlußleitung SK Ø 200 (≥ 1.0%)
- Kontrollschacht DN 1000 im Grundstück
- Anschluß an best. MK Ø 300 (Sattelstützen)

Wasserversorgung

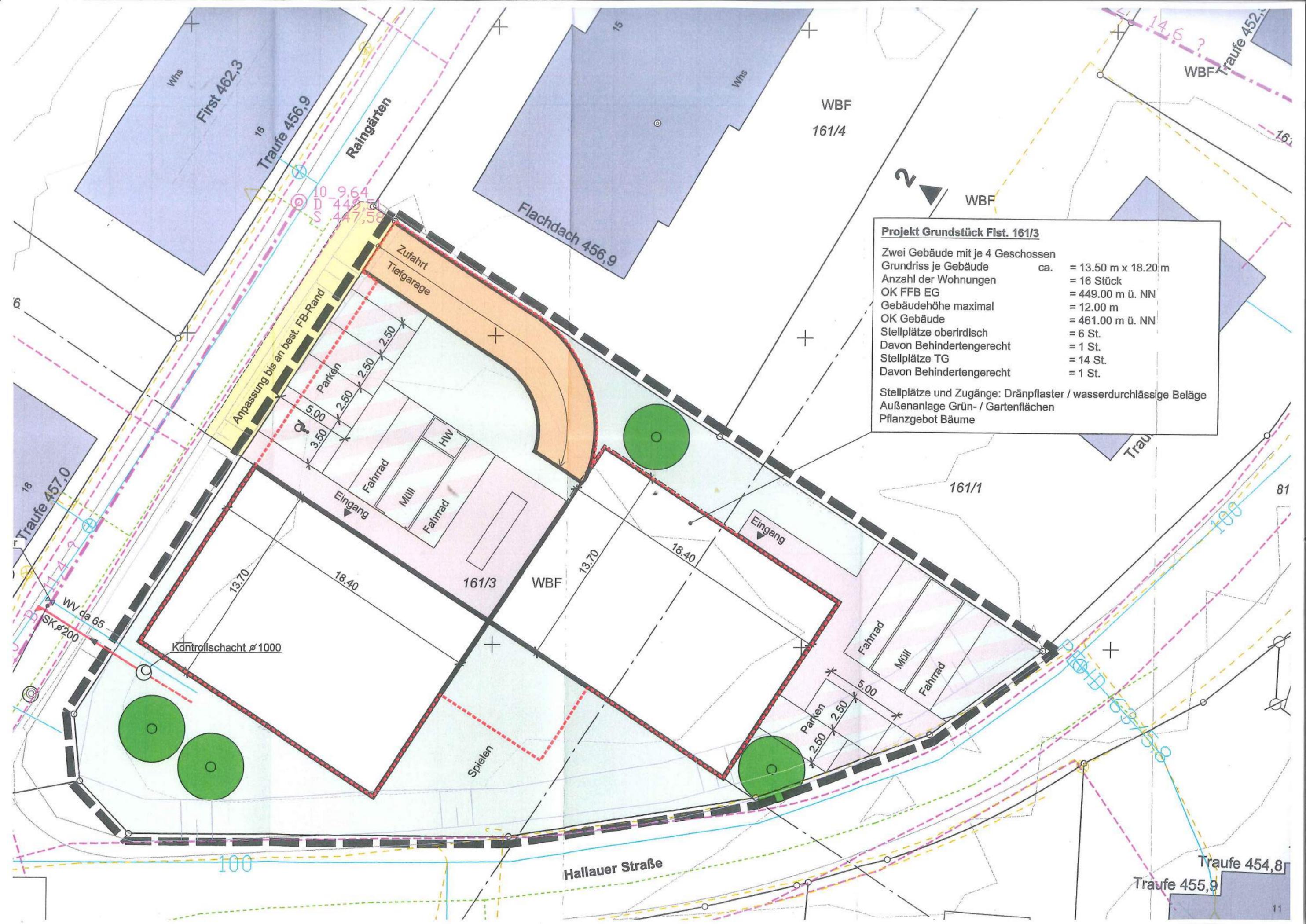
- HS Anschluß d = 65 mm
- Absperrschieber an Hauptleitung
- Anbohrstutzen an Hauptleitung

Sonstige VT

- Telekom, TV, Strom usw. parallel

10 9,63
 10 449,23
 10 446,80
 DN 300
 7,5
 10 9,62
 10 449,01
 10 446,74

10 8,23
 10 448,24
 10 444,08



Projekt Grundstück Flst. 161/3

Zwei Gebäude mit je 4 Geschossen	
Grundriss je Gebäude	ca. = 13.50 m x 18.20 m
Anzahl der Wohnungen	= 16 Stück
OK FFB EG	= 449.00 m ü. NN
Gebäudehöhe maximal	= 12.00 m
OK Gebäude	= 461.00 m ü. NN
Stellplätze oberirdisch	= 6 St.
Davon Behindertengerecht	= 1 St.
Stellplätze TG	= 14 St.
Davon Behindertengerecht	= 1 St.

Stellplätze und Zugänge: Dränpflaster / wasserdurchlässige Beläge
 Außenanlage Grün- / Gartenflächen
 Pflanzgebot Bäume

Whs
First 462,3

16
Traufe 456,9

Raingärten

Flachdach 456,9

WB
161/4

2

WB

WB
Traufe 452,1

6

Anpassung bis an best. FB-Rand
 Parken 2.50
 5.00
 2.50
 3.50

Zufahrt
Tiefgarage

Eingang
 Fahrrad
 Müll
 Fahrrad
 HW

161/3
WB

Eingang

Fahrrad
 Müll
 Fahrrad

161/1

18
Traufe 457,0

WV da 65
SK ø200

Kontrollschacht ø1000

100

Hallauer Straße

Traufe 454,8

Traufe 455,9

11