

# 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 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 <sup>2</sup>	B-Planfläche m <sup>2</sup>	Bemerkung	Nutzung
161/3	1.428	1.428		WBF
Gesamt ca.		1.428 0,14	m <sup>2</sup> 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)





**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 Biotop, 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.





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 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. 3,0m<sup>3</sup>
- Zusätzliches Retentionsvolumen mind. 1,0m<sup>3</sup> je 50m<sup>2</sup> 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.



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 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 400m<sup>2</sup> 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 Gelände-  
verlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der  
Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen den zuge-  
ordneten Erschließungsstraßen / Zufahrten in den Gebäude-  
schnitten 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 benach-  
richtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile,  
Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauer-  
reste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis  
zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unver-  
ändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutz-  
behörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 –  
Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto: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 Baumaß-  
nahmen im Planungsgebiet so weit wie möglich wieder zu  
verwenden (Massenausgleich).



**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

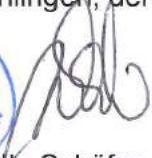
**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

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**

**Ausfertigung**

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

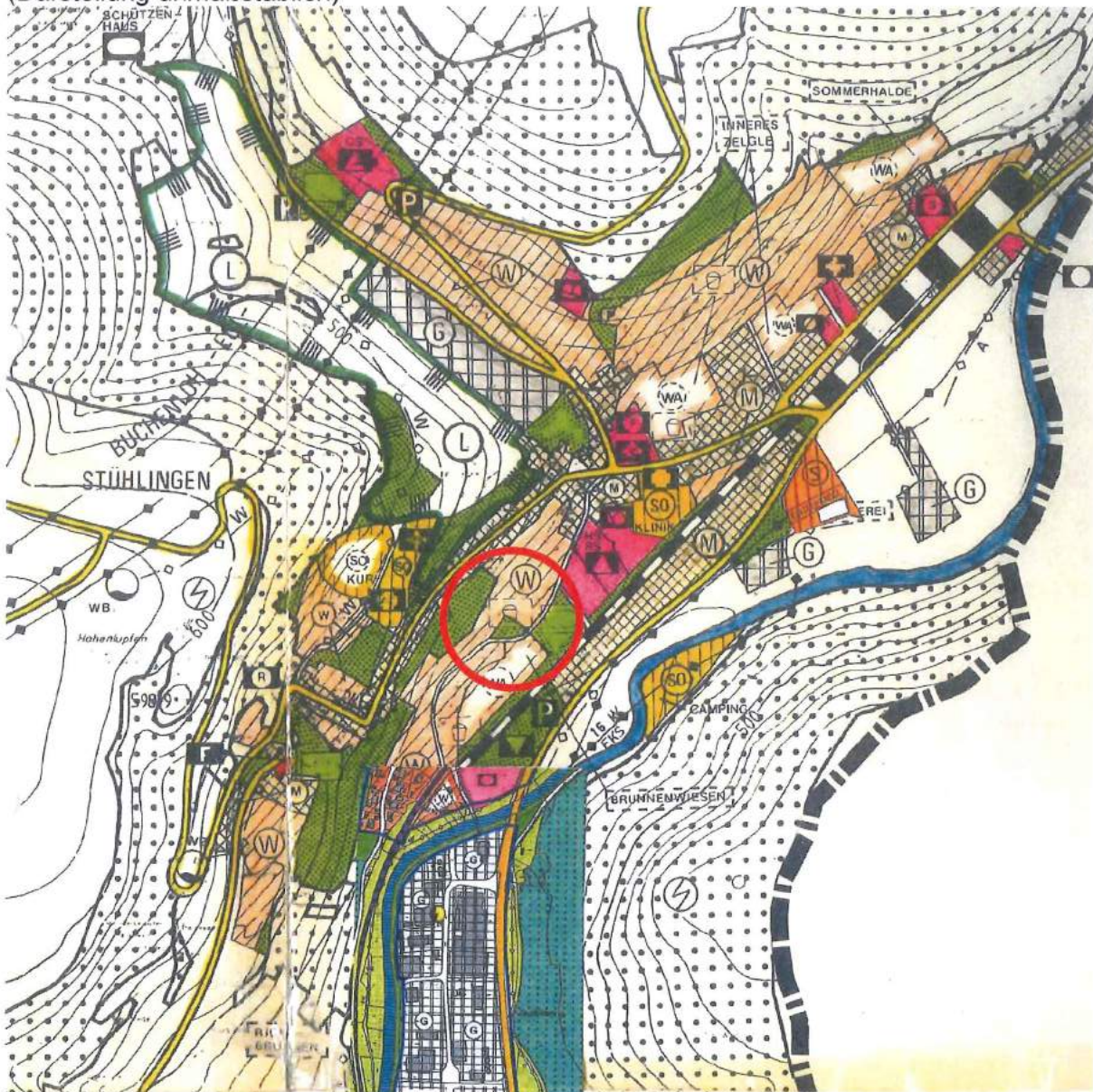
Endgültige Fassung vom 06.11.2017

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

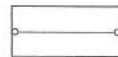
Größe: 0,38 m<sup>2</sup>



# Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

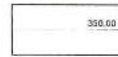
## Allgemein :



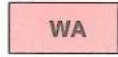
Bestehende Grundstücksgrenze



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 :

<b>WA</b>	<b>IV</b>
<b>GRZ 0,8</b>	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



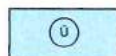
Fläche für Tiefgarage

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB



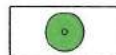
Überschwemmungsgebiet HQExtrem  
(Digitale Übernahme Hochwassergefahrenkarte LUBW)



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

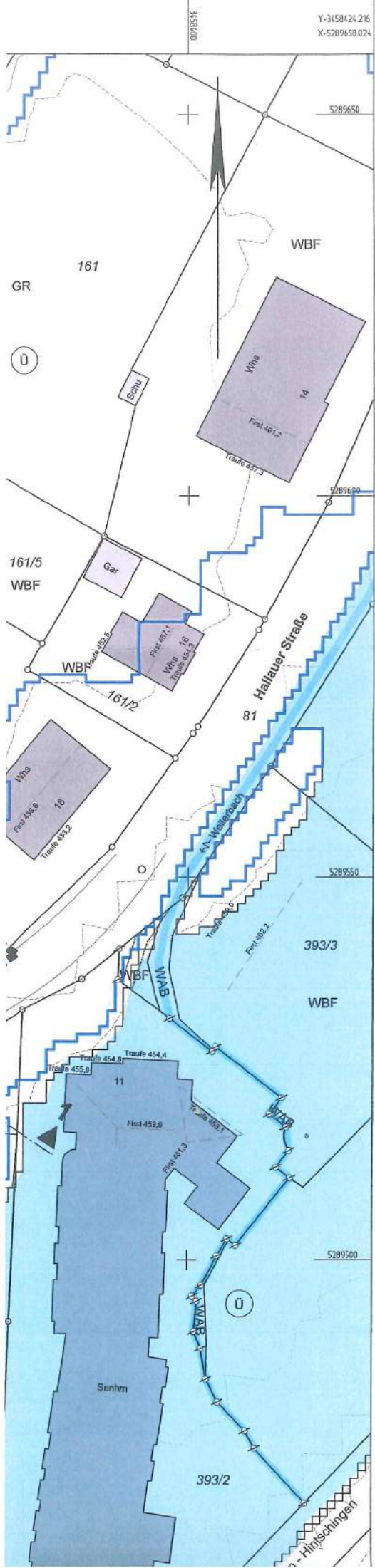
## Sonstige Planzeichen :



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

<b>WA</b>	<b>IV</b>
<b>GRZ 0,8</b>	○ △
FD	
GH +12.00m +0.00 = OK FFB EG = 449.00m ü. NN	

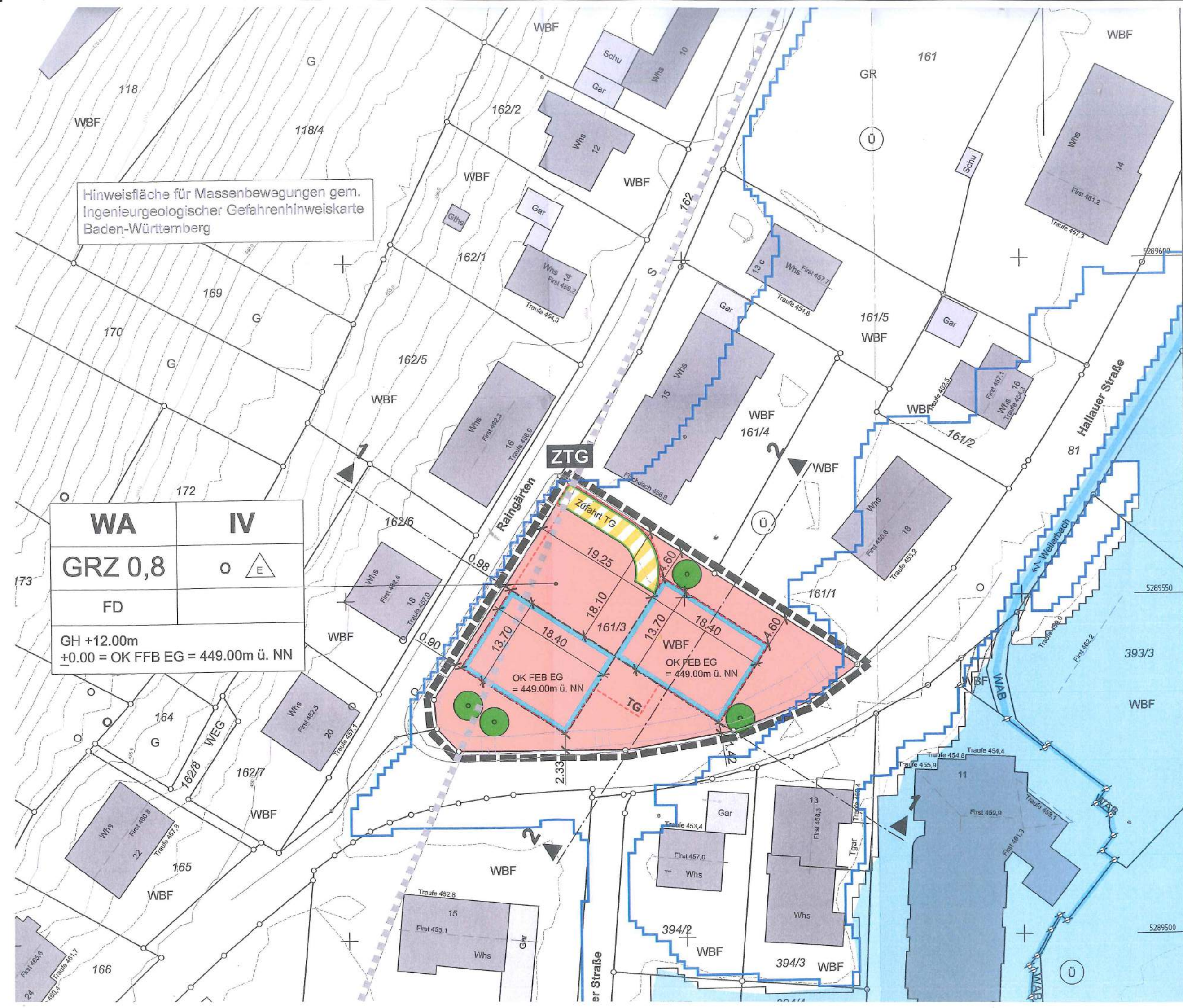
Höhenlinien 350.00

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

**Maß der b**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1  
Nutzungssci

<b>WA</b>	<b>IV</b>
<b>GRZ 0,8</b>	○ △
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
  - ZTG Zufahrt Ti
  - ▭ TG Fläche für
- Wasser:**  
den Ho  
§ 9 Abs. 1
- Überschv (Digitale Ü
  - Überschv (Digitale Ü
- Planun für Ma**  
von Na  
§ 9 Abs. 1
- Anpflanz
  - ▭ Sonstig
  - ▭ 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

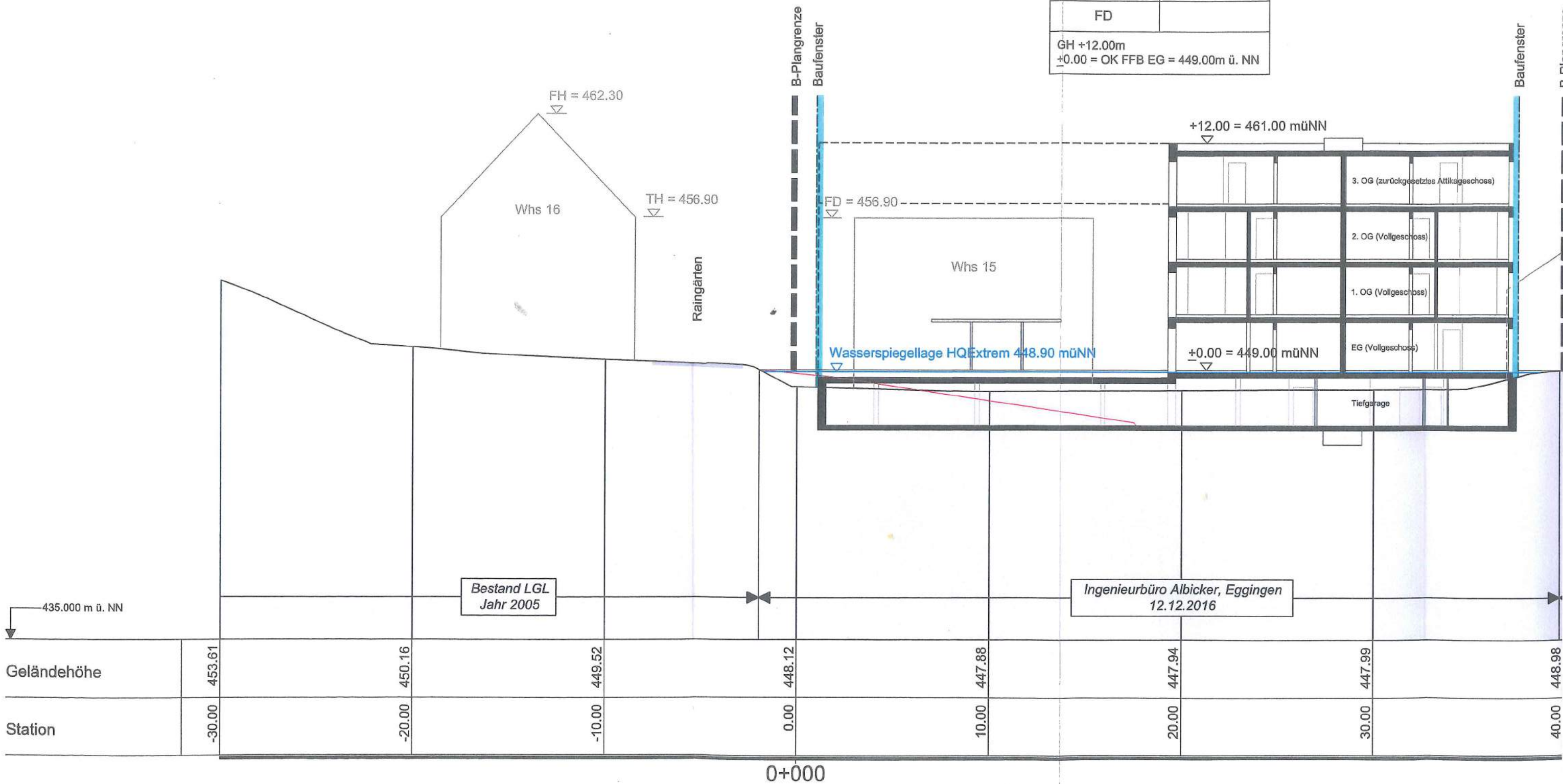
Flst. 163

Flst. 162/6

Flst. 162

Flst. 161/3

<b>WA</b>	<b>IV</b>
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


0+000



# Schnitt 1-1

M 1:200

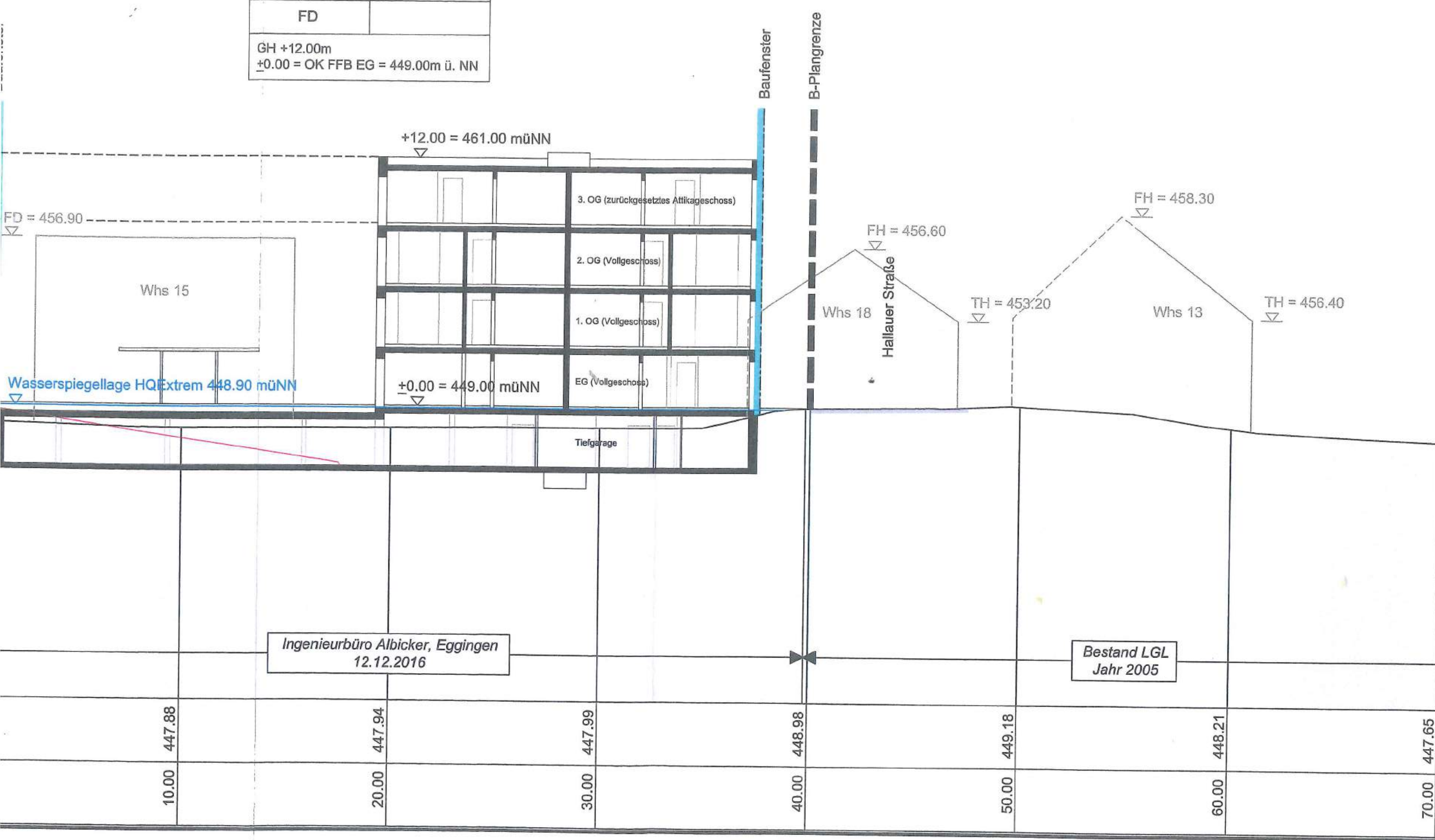
Flst. 161/3

<b>WA</b>	<b>IV</b>
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

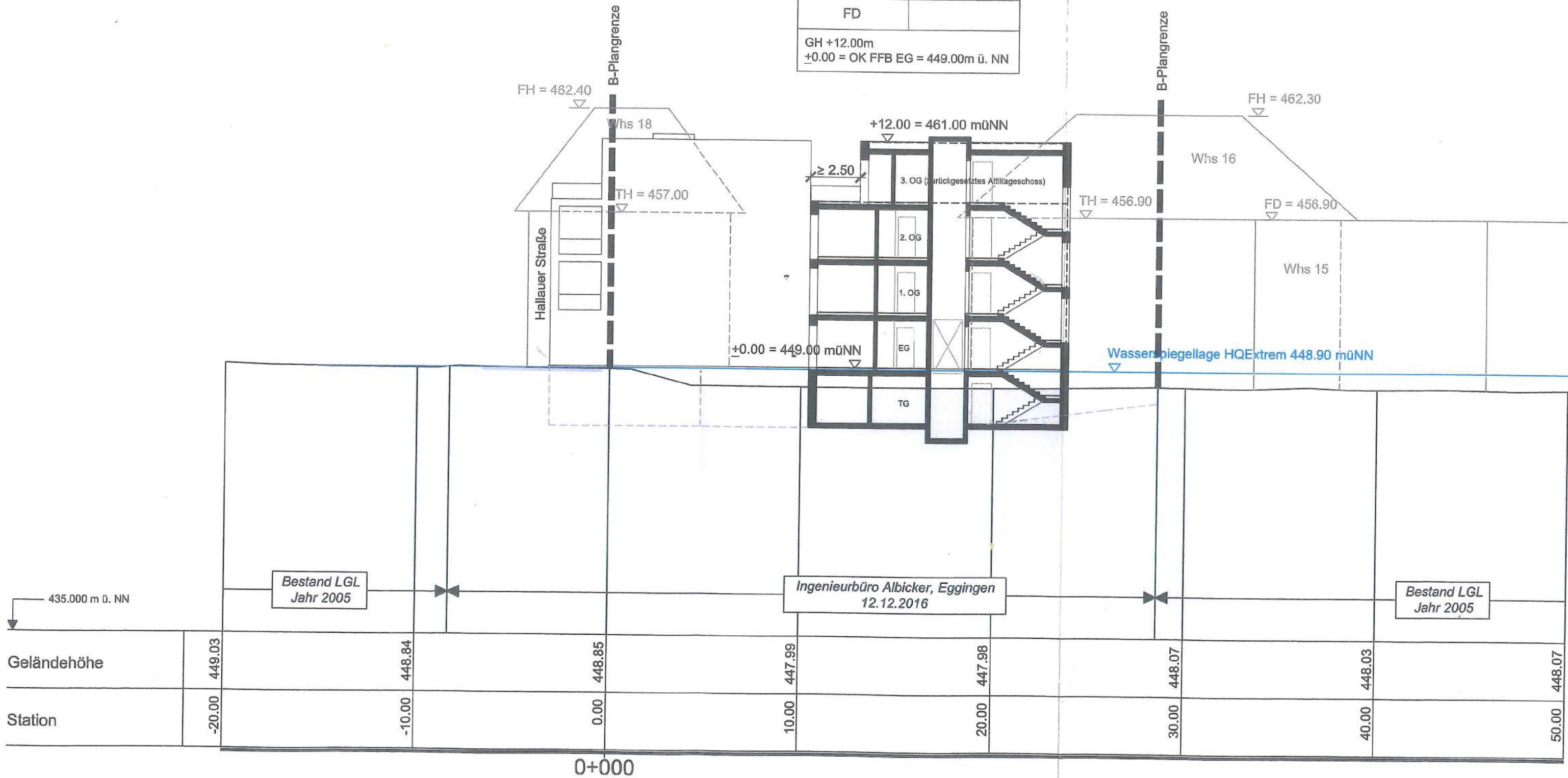
Flst. 394

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 m<sup>2</sup>

1458424.216  
289658.024

# Zeichenerklärung:

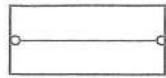
5289650

289600

289550

3

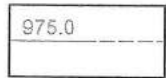
=



Bestehende Grundstücksgrenze



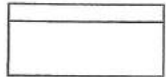
Bestehende Gebäude



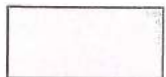
Höhenlinien Bestand (DGM LGL 2005)



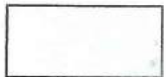
Geplantes Gebäude (Vorschlag)



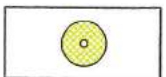
Öffentliche Verkehrsfläche



Zugang / Hoffläche



Grünfläche privat



Anpflanzen Bäume

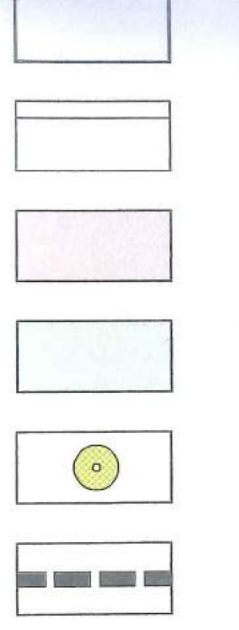


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes "Wetteäcker II"  
§ 9 Abs. 7 BauGB





<b>WA</b>	<b>IV</b>
<b>GRZ 0,8</b>	○ △ E
<b>FD</b>	
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 m<sup>2</sup>



1.953  
1.898

# Zeichenerklärung:

## Versorgungsträger Bestand:


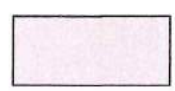


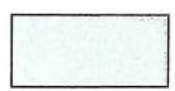
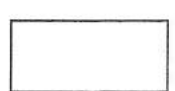
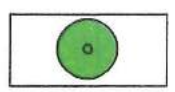


-  Best. Wasserversorgung
-  Best. Fernmeldeleitung - T Com
-  Best. Stromversorgung NSP - EKS Schaffhausen
-  Best. Gasversorgung MD - bnNETZE

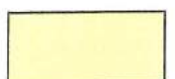
Die Versorgungsleitungen wurden nachrichtlich (digital / Konstruktion) aus vorhandenen, aktuellen Bestandsunterlagen entnommen.

## 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 m<sup>2</sup>
-  Zufahrt Tiefgarage (Asphalt/Beton) 80 m<sup>2</sup>
-  Stellplätze / Nebenflächen (wasserdurchlässig) 219 m<sup>2</sup>
-  Grün- / Gartenfläche 497 m<sup>2</sup>
-  Grundriss Gebäude 492 m<sup>2</sup>
-  Anpflanzen Baum
-  Grenze des VEP "Flst. 161/3, Hallauer Straße / Raingärten" (Grundstücksgröße ca. 1428 m<sup>2</sup>)
-  Fläche für Tiefgarage

-  Anpassungsfläche außerhalb B-Plan

60

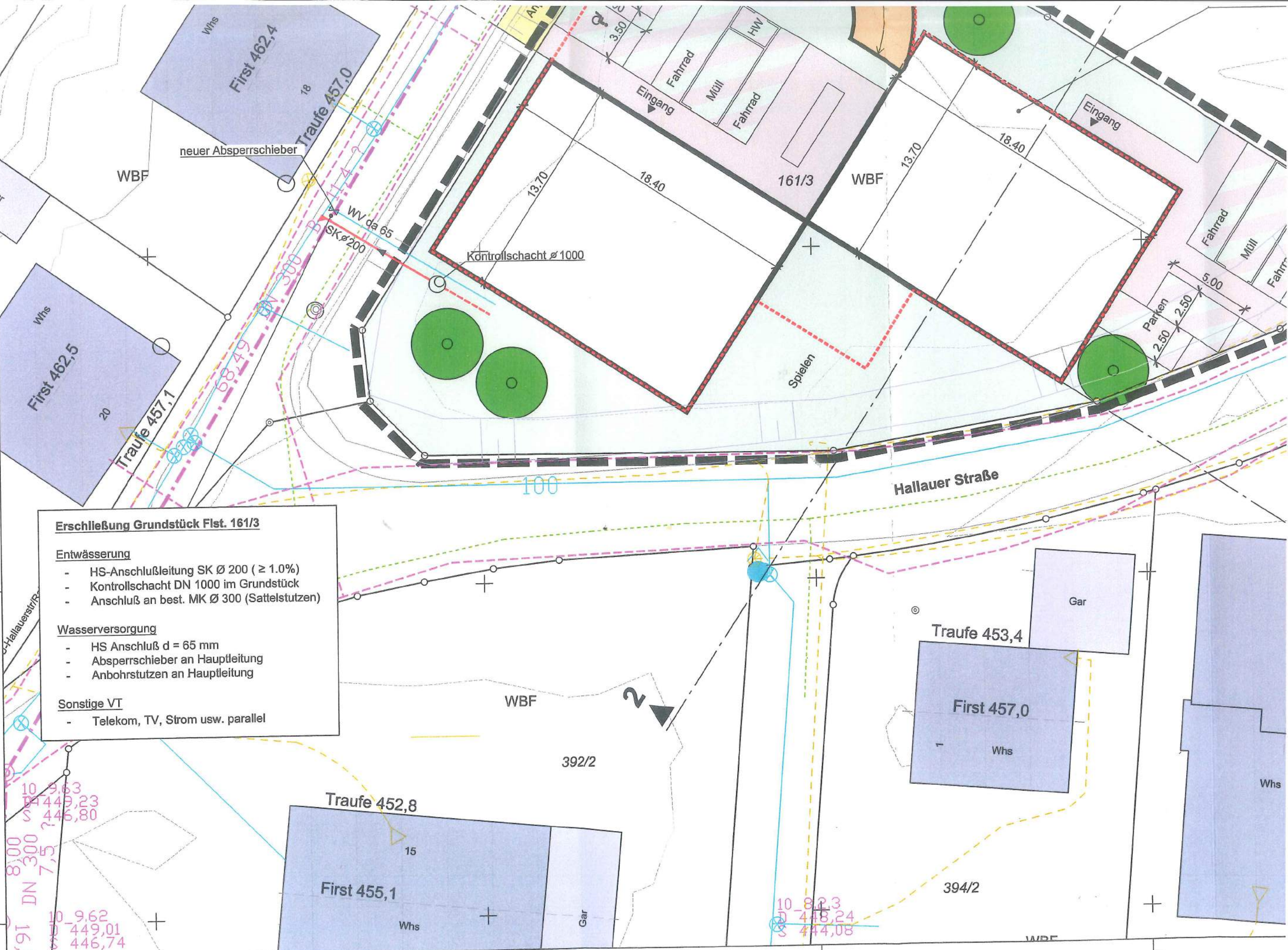
10



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
- Anbohrstützen an Hauptleitung

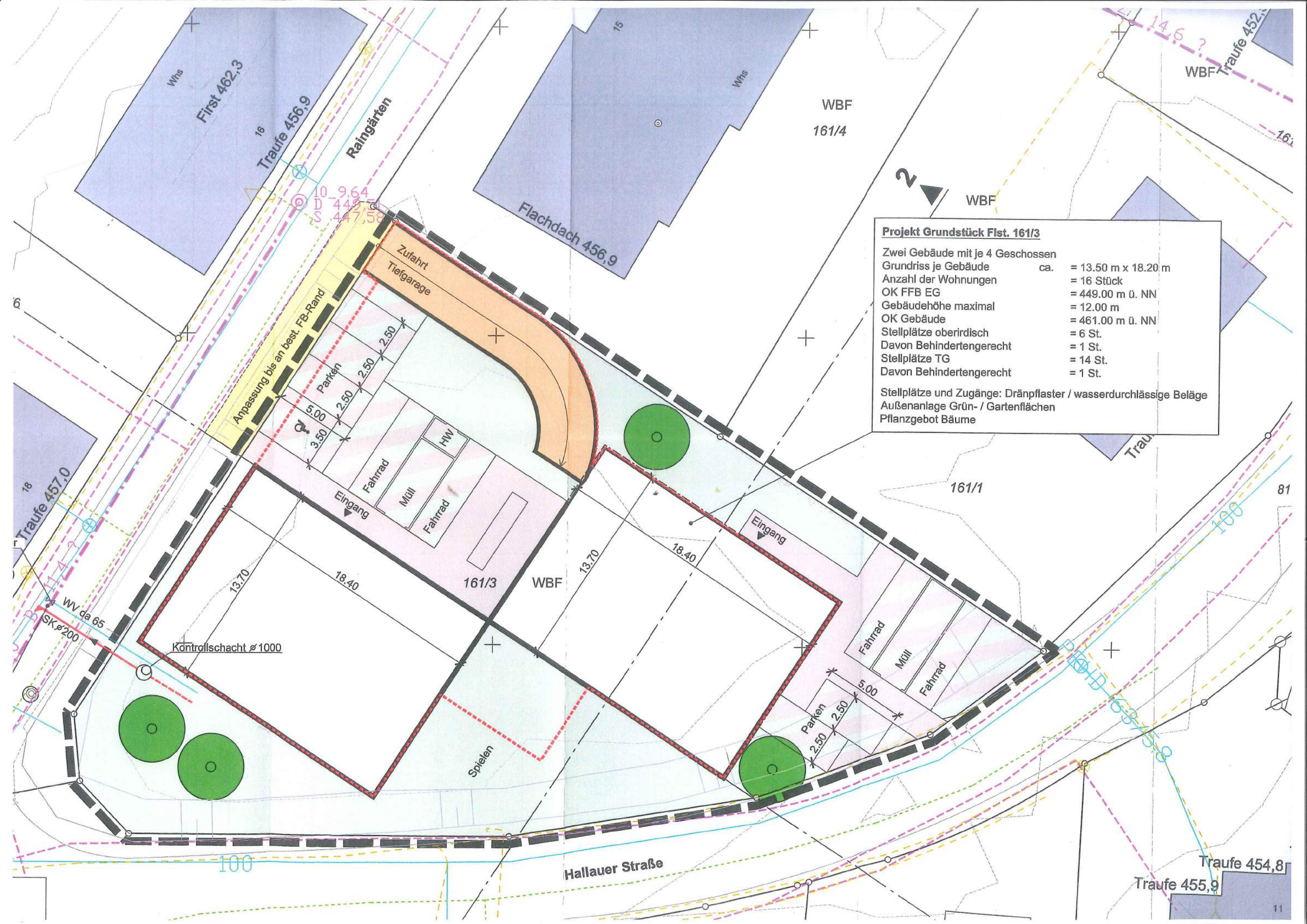
**Sonstige VT**

- 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

15  
 Flachdach 456,9

WB  
 161/4

2

WB

WB

16

6

18  
 Traufe 457,0

Kontrollschacht ø 1000

100

Hallauer Straße

161/1

81

Traufe 454,8

Traufe 455,9

11