

Stadt Stühlingen – Landkreis Waldshut

In Kraft getreten
am: 27. Nov. 2002

Satzung

Der Gemeinderat der Stadt Stühlingen hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rappenhalde West“ Grundstück Flst. 1126 in der Stadt Stühlingen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften und örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

A. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

zu Satzung A

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Das BauGB in der jeweils aktuellen Fassung.
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S: 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S.466) – BauNVO, bzw. in der jeweils aktuellen Fassung.
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) – PlanzVO 90, bzw. in der jeweils aktuellen Fassung.
- 1.4 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNat Sch G) vom 25.03.2002 (BGB1 Nr. 22 S.1193 ff), bzw. in der jeweils aktuellen Fassung.
- 1.5 § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582) – GemO BW, bzw. in der jeweils aktuellen Fassung.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

2.2.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

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

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Traufhöhe, Firsthöhe.

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

Die max. Trauf- und Firsthöhen sind in den Detailplänen der jeweiligen Hausanschlüsse und im Lageplan festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der für jedes Grundstück festgelegte Höhenfixpunkt über NN.

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- offene Bauweise

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

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

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

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

6.1 Erhaltung von Bäumen

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

6.2 Einzelbäume entlang des öffentlichen Verkehrsraumes oder der privaten Flächen

An dem im Plan festgesetzten Standorten im öffentlichen und privaten Bereich sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. Liste 6.4). Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis zu 4 m zulässig.

6.3 Pflanzgebot von Bäumen

Pro neu parzelliertem Grundstück ist mind. 1 Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Baugrundstücke, auf denen bereits Obstbäume durch Pflanzgebot festgesetzt sind. Ferner sind bei Reihenhäusern Bepflanzungen von Mittelgrundstücken ersatzweise zusätzlich an Randgrundstücken zulässig.

6.4 Folgende Bauarten werden empfohlen:

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

Kirsche
Apfel
Birne
Walnuss

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

Sträucher:

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

Immergrüne Arten:

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

6.5 Vorgärten

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

7. Bestandteile der Satzung

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

7.1. Begründungen und Erläuterungen zum Entwurf vom 25.11.02

7.2 Vorhaben- und Erschließungsplan vom 25.11.02 mit den Anlagen:

7.2/1 Erläuterungsbericht

7.2/2 Kostenberechnung

7.2/3 Übersichtspläne

7.2/3.1 Übersichtskarte M 1 : 25.000

7.2/3.2 Übersichtslageplan M 1 : 2.500

7.2/4 Lageplan M 1 : 500

7.2/5 Höhenplan M 1 : 500/50

7.2/6 Detailpläne

7.2/6.1 Ausbauregelschnitt M 1 : 25

7.2/6.2 Hausanschluss Grundstück 1 u. 2 M 1 : 100

7.2/6.3 Hausanschluss Grundstück 3 u. 4 M 1 : 100

7.2/6.4 Hausanschluss Grundstück 5 u. 6 M 1 : 100

7.2/6.5 Hausanschluss Grundstück 7 u. 8 M 1 : 100

7.2/6.6 Hausanschluss Grundstück 9 u. 10 M 1 : 100

7.2/6.7 Hausanschluss Grundstück 11 u. 12 M 1 : 100

7.2/6.8 Hausanschluss Grundstück 13-16, M 1 : 100

Hausanschluss Grundstück 17-19 M 1 : 100

7.2/6.9 Hausanschluss Grundstück 20-22 M 1 : 100

zu Satzung B

1. Dachform, -neigung, -aufbauten

*Als Dacheindeckung ist Ziegeldeckung festgesetzt.
Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 32° bis 40°.*

Abweichungen von der Dachneigung können zugelassen werden für:

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

1.2 Dachform Garagen

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

2. Oberflächen

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

3. Einfriedigungen

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

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

3.3 Im Bereich des Sichtdreiecks an der Kalvarienstraße ist eine Bepflanzung von max. 0,70 m zugelassen.

4. Regenwasserableitung

Die Ableitung von Regenwasser erfolgt über Zisternen mit min. 4 m³ Inhalt pro Hausgrundstück. Die Überläufe der Zisternen sind an den Mischwasserkanal angeschlossen.

5. Geländeschnitte

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

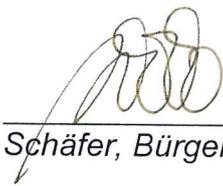
6. Grundwasser

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

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

Stühlingen, den 25.11.02

STADT STÜHLINGEN:

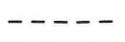
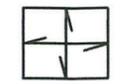


Schäfer, Bürgermeisterin

Zeichenerklärung

Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

	Allgemeines Wohngebiet nach Paragraph 4 Bau NVO		Zahl der Vollgeschosse
	geplante Grundstücksgrenzen	0,4	Grundflächenzahl
	Gebäudestellung Firstrichtung		Geschoßflächenzahl
Bauweise, Baulinie, Baugrenzen			
o	offene Bauweise		Baugrenze
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Grenzen des räumlichen Geltungsbereich
S D	Satteldach, abgewalmtes Satteldach	FH	Firsthöhe m NN festgelegt
		TH	Traufhöhe m NN festgelegt



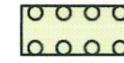
Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich



Grundstückseinfahrt

Grünflächen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Neupflanzung von Solitärgehölzen ohne Standortfestlegung



Flächen gleicher Nutzung

Bestandsangaben



Wohngebäude



bestehende Flurstücksgrenzen



vorgesehener Abbruch

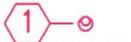
Versorgungsleitungen



mit Leitungsrechten belegte Flächen zugunsten der Stadt Stühlingen

PVC Ø200

geplanter Mischwasserkanal



geplanter Kanalschacht/Schachtnummer

DN 100

geplante Trinkwasserleitung



geplanter Hydrant



geplante Zisterne

KM Ø400

bestehender Mischwasserkanal

2.38

bestehender Kanalschacht/Schachtnummer

DN 100

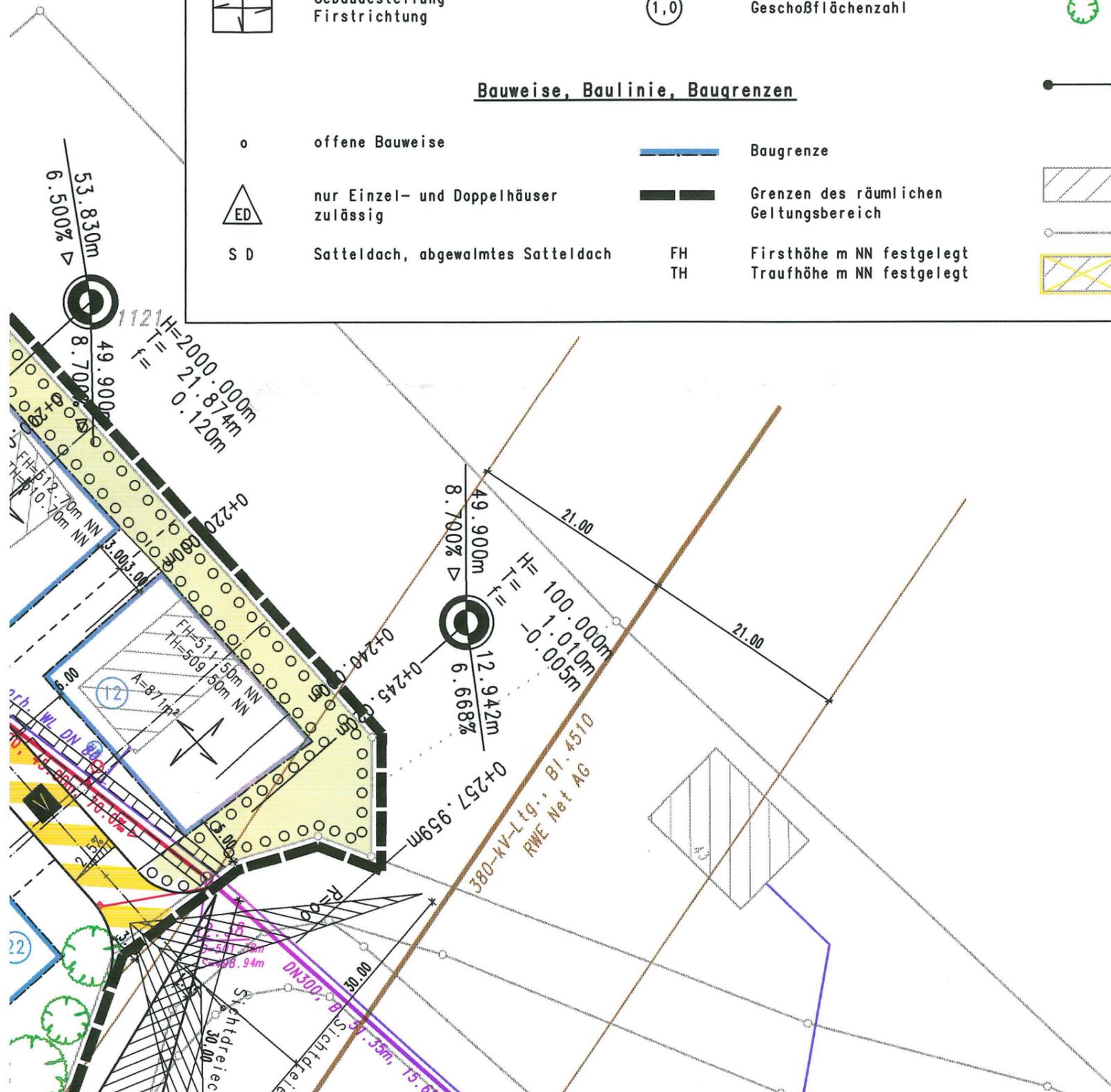
bestehende Trinkwasserleitung



bestehender Hydrant

Nutzungsschablone

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



Genehmigungs- und

Anlage Nr.:

7.214

Erlaubnisurkunde vom:

Zur Satzung vom:

25.11.2002

In Kraft getreten
am: 27. Nov. 2002

Stadt Stühlingen

GdbR

R. Steinbrunner GmbH
Kies- und Betonwerk Rehm GmbH

Vorhaben- und Erschließungsplan

"Rappenhald West"