

In Kraft getreten

am: 02. Mai 2012

## **Satzung**

### **über die Änderung des Bebauungsplanes „Weizen-Bahnhof/Sto AG“ Gemarkung Stühlingen-Weizen**

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 301/1 und 301/3

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils geltenden Fassung, § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Stühlingen in öffentlicher Sitzung am 23.04.2012 die Änderung des Bebauungsplanes „Weizen-Bahnhof/Sto AG“, Gemarkung Stühlingen-Weizen im Bereich der obengenannten Grundstücke im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 01.03.2012 maßgebend.

#### **§ 2**

#### **Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil und der Begründung und Erläuterung in der Fassung vom 01.03.2012.


Gegenstand der Änderung ist die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs und die Erweiterung der Baugrenze im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 301/1 und 301/3.

#### **§ 3**

#### **Inkrafttreten**

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

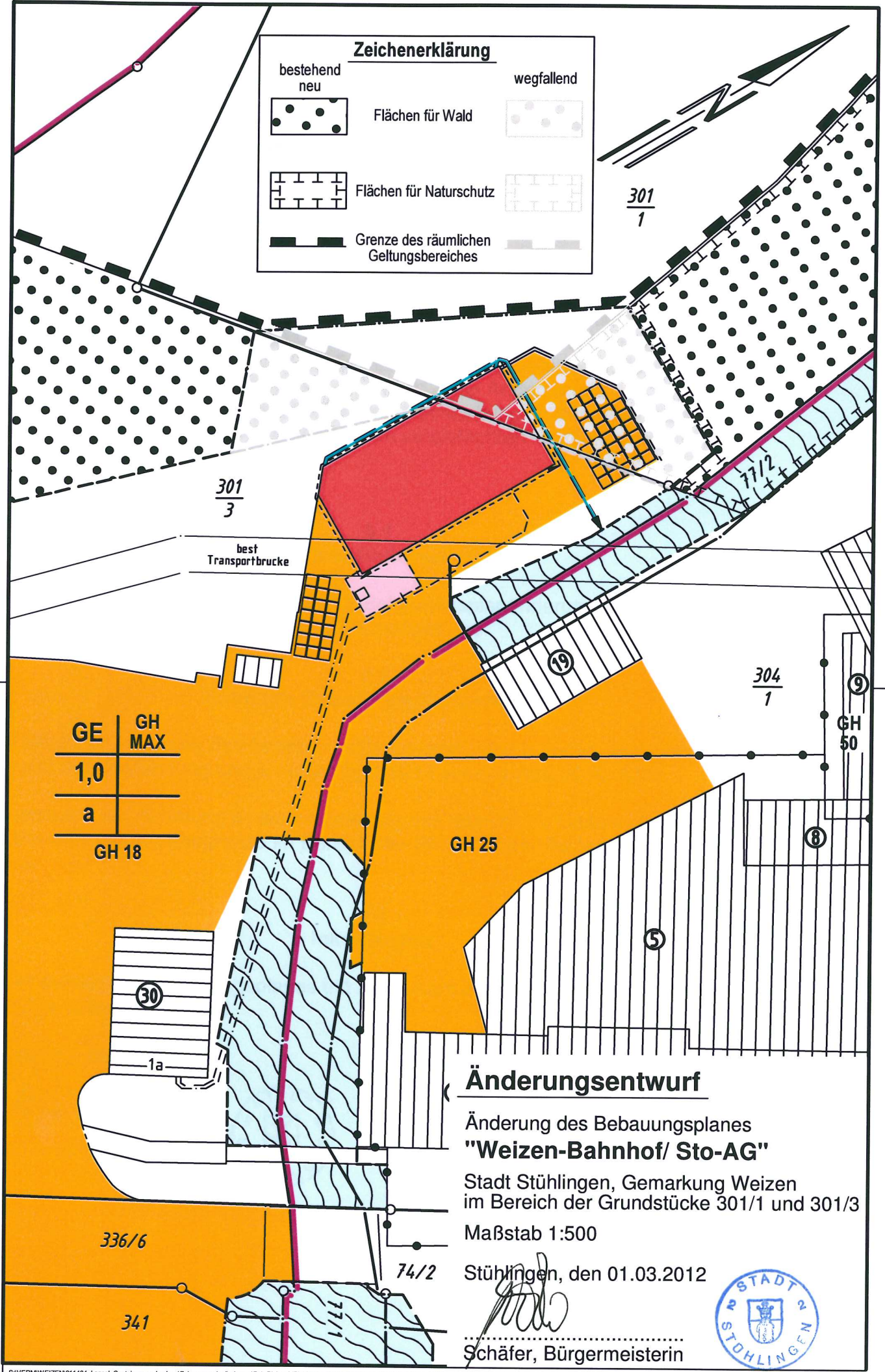
Stühlingen, den 24.04.2012

  
Schäfer, Bürgermeisterin



### Zeichenerklärung

bestehend neu	Flächen für Wald	wegfallend
	Flächen für Naturschutz	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	



### Änderungsentwurf

Änderung des Bebauungsplanes  
**"Weizen-Bahnhof/ Sto-AG"**

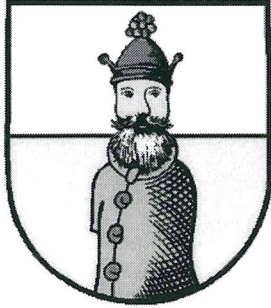
Stadt Stühlingen, Gemarkung Weizen  
 im Bereich der Grundstücke 301/1 und 301/3

Maßstab 1:500

Stühlingen, den 01.03.2012

  
 Schäfer, Bürgermeisterin





## **Bebauungsplan**

**„Weizen-Bahnhof/Sto AG“**

**Gemarkung Stühlingen-Weizen**

In Kraft getreten am : 26. Jan. 2005

**STADT STÜHLINGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN WEIZEN-BAHNHOF / STO AG**  
**TEXTTEIL**  
**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

---

**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

- a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997.
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990.
- c) Planzeichenverordnung (Plan V 90) vom 18.12.1990.
- d) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995

**B. FESTSETZUNGEN**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 BauGB)

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**1.1 Baugebiete**

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

1.1.2 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 - 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.3 Im Gewerbegebiet südöstlich der B 314 (Wieden) sind ausschließlich offene, nicht überdachte Pkw-Stellplätze für Beschäftigte und Besucher von Betrieben sowie die erforderliche Erschließung einschließlich Fussweg zulässig.

Die Nutzung der Stellplätze zu anderen Zwecken ist unzulässig.

**1.2 Nebenanlagen**

(§14 BauNVO)

- 1.2.1 Im Gewerbegebiet südöstlich der B 314 (Wieden) sind genehmigungsfreie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck als Pkw-Betriebsparkplatz dienen.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind dort unzulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe von Gebäuden.

**2.1.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Baugebiet festgesetzt auf GRZ = 1,0.

**2.1.2 Höhe von Gebäuden**

- 2.1.2.1 Der Bebauungsplan setzt maximale Gebäudehöhen GH im Planteil fest. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhen gelten folgende Bezugspunkte:

*unten:*

Höhenmarke Nr. 144 (470, 429 +NN) an der Ehrenbachbrücke B 314 (alt).

*oben:*

Firsthöhe bzw. bei Flachdächern die oberste Aussenwandbegrenzung.

- 2.1.2.2 Eine Überschreitung der Gebäudehöhen durch untergeordnete, betrieblich bedingte Einzelbauteile kann als Ausnahme zugelassen werden.

### **3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### **3.1 Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

- 3.1.1 Es wird eine von der offenen abweichende Bauweise i.S.v. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.

#### **3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 23 BauNVO)

- 3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planteil durch Baugrenzen festgesetzt.

### **4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Im Planteil sind Flächen für Pkw-Stellplätze festgesetzt.

### **5. ANSCHLUSS VON FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Zufahrten zur B 315 sind nur an den im Planteil festgesetzten Stellen zulässig. Die maximale Breite der Zufahrten beträgt 6,00 m.
- 5.2 In den Sichtwinkelflächen dürfen bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Bepflanzungen nicht höher als 0,80 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante, in das Sichtfeld ragen.

## **6. GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Im Planteil sind private Grünflächen folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

6.1.1 Landschaftsgerecht gestaltete Parkanlage als extensiv genutzte Erholungsfläche für Beschäftigte und Besucher.

6.1.2 Niederwaldfläche; keine Nutzung als Erholungsfläche.

## **7. WASSERFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7.1.1 Der Ehrenbach, der Teich im Bereich Blindewiesen und der Triebwerkskanal werden mit Böschungflächen als Wasserflächen festgesetzt.

## **8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a/b und Abs. 1a BauGB)

8.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sind dort, wo keine erhöhte Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht, durchlässig auszuführen. Dies gilt auch für den Betriebsparkplatz im Gewinn Wieden.

8.2 Bei der Strassen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Leuchten und Leuchtmittel zu verwenden, deren Konstruktion / Aufbau und Lichtspektrum möglichst insektenschonend ist (bei Leuchtmitteln zumindestens Natriumdampf-Hochdrucklampen).

8.3 Bei der Durchführung von Erhaltungs-, Pflege- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Hinweise des Grünordnerischen Beitrages (GOP) einschließlich Pflanzlisten (Nr. 1 - 9) zu beachten.

## 8.4 Flächen und Maßnahmen

Die Nummern der Flächen entsprechen dem Konflikt- und Maßnahmeplan des Grünordnerischen Beitrages (Anlage 1, 2 Blätter DIN A 3).

### 8.4.1 Bereich Blindewiesen

#### (a) Fläche Nr. 1

Erhaltung von Boden- und Wasserschutzwald einschließlich des Waldtraufes durch reguläre forstwirtschaftliche Bewirtschaftung.

#### (b) Fläche Nr. 2

Erhaltung und Entwicklung der Sohl- und Uferstruktur des Ehrenbaches einschließlich Randvegetation.

#### (c) Fläche Nr. 3

Sicherung und ökologische Aufwertung des Grünlandes. Verringerung bzw. Einstellung jeglicher zusätzlichen Düngung, Extensivierung der Nutzung einschließlich Reduzierung der Mahd, Herausbildung einer Hochstaudenflur.

#### (d) Fläche Nr. 3a

Erhaltung des Triebwerkskanals als Zeugnis einer für diese Landschaft und ihre Talzüge charakteristischen, althergebrachten Nutzung der Wasserenergie und damit eines für das Landschaftsbild bzw. das Landschaftserlebnis wertvollen Elementes. Erhaltung der Voraussetzungen für eine zukünftige Nutzung, z.B. zur Energiegewinnung.

#### (e) Fläche Nr. 4

Mittelfristige Beseitigung des Recyclinghofes nach dem Bau der "Fabrik 2003". Entfernung von allen baulichen Einrichtungen und Rekultivierung; extensive Nutzung des Grünlandes (Pflanzliste Nr. 3) einschließlich Einstellen jeder Düngung; Erhaltung und Sicherung der Feldgehölze, der Altarmschlinge sowie des nach 24a schutzwürdigen Übergangsbereiches zum Wald.



(f) Fläche Nr. 4a

Sicherung und Pflege des nach 24a schutzwürdigen Teiches (Laichgewässer für Erdkröten) einschließlich Grundräumung (in größeren Abständen zu wiederholen) und Verjüngung bzw. Ergänzung der Gehölzgürtel am Teichrand (Pflanzliste Nr. 9).

(g) Fläche Nr. 5

Naturnahe Gestaltung des Ehrenbaches durch Verbesserung der Sohl- und Uferstruktur einschließlich Ergänzungsbepflanzung im bachbegleitenden Gehölzbestand (Pflanzliste Nr. 2).

(h) Fläche Nr. 6

Sicherung und Entwicklung eines flächenhaften Biotops durch Umwandlung von Brachflächen zu extensiv genutztem Grünland (Pflanzliste Nr. 3); Ausbildung eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens am Bach.

(i) Fläche Nr. 7

Entwicklung eines flächenhaften Biotops durch Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Grünland (Pflanzliste Nr. 3) und Ausbildung eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens am Bach.

(k) Fläche Nr. 8

Umbau einer Waldfläche in eine private Grünfläche (Niederwald) einschließlich abschnittsweisem Räumen der Fläche und standortgemäßer Abpflanzung mit Bäumen und Sträuchern zweiter Ordnung (Pflanzliste Nr. 1).

(l) Fläche Nr. 10 und 11

Naturnahe Gestaltung des Ehrenbaches im Übergangsbereich zum Niederwald durch Verbesserung der Sohl- und Uferstruktur sowie Ergänzung des bachbegleitenden Gehölzbestandes (Pflanzliste Nr. 2).

8.4.2 Bereich Sägehalde / Landacker

(a) Fläche Nr. 1

Erhaltung von Boden- und Wasserschutzwald einschließlich des Waldtraufes durch reguläre forstwirtschaftliche Bewirtschaftung.

(b) Fläche Nr. 2

Überlassung der offenen Hangflanken der Entwicklung einer Spontanvegetation in Verbindung mit punktuellen Initialpflanzungen bzw. Ansaaten.

(c) Fläche Nr. 3

Erhaltung von Boden- und Wasserschutzwald einschließlich des Waldtraufes durch reguläre forstwirtschaftliche Bewirtschaftung.

(d) Fläche Nr. 4

Abpflanzung des Parkplatzes mit Bäumen zweiter Ordnung und Sträuchern (Pflanzliste Nr. 4).

8.4.3 Bereich Schützenrain / Wieden

(a) Fläche Nr. 1

Sicherung und Entwicklung von Biotopflächen. Die nordöstlich gelegene Flächenhälfte ist abgesehen von reduzierten Pflegemaßnahmen sich selbst zu überlassen.

Der Streuobstbestand auf der südlichen Hälfte der Fläche ist zu ergänzen und sukzessive zu verjüngen. Das Grünland ist in diesem Bereich zweimal jährlich zu mähen.

(b) Fläche Nr. 1 a

Lineare Schutzpflanzung zur Erweiterung des Verkehrsgrüns an der B 314 (Pflanzliste Nr. 4).

(c) Fläche Nr. 2

Erhaltung der Ehrenbaches sowie des bachbegleitenden nach 24 a schutzwürdig einzustufenden Gehölzbestandes zwischen B 314 neu und Wutach.

- (d) Fläche Nr. 3a  
Lineare Schutzpflanzung zur Erweiterung des Verkehrsgrüns an der B 314 (Pflanzliste Nr. 4).
- (e) Fläche Nr. 4  
Umwandlung von Ackerland in ein mehrreihiges Feldgehölz aus Bäumen und Sträuchern zweiter Ordnung im Randbereich der Dammschüttung (Pflanzliste Nr. 5).
- (f) Fläche Nr. 6  
Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Grünland (Pflanzliste Nr. 3) sowie Pflanzung, Pflege und Unterhaltung von Streuobstbäumen (Pflanzliste Nr. 7).
- (g) Fläche Nr. 6 a  
Lineare Schutzpflanzung zur Erweiterung des Verkehrsgrüns an der B 314 (Pflanzliste Nr. 4).
- (h) Fläche Nr. 7  
Pflanzung von Bäumen zweiter Ordnung innerhalb des Parkplatzes und Abpflanzung im Randbereich (Pflanzliste Nr. 6).
- (i) Fläche Nr. 9  
Abpflanzung des Parkplatzes zur landschaftsgestalterischen Einbindung (Pflanzliste Nr. 5).
- (k) Fläche Nr. 10  
Punktueller Vorpflanzung von zweier und dreier Gruppen von Feldgehölzheistern vor dem Auewaldrelikt (Pflanzliste Nr. 8). Der landwirtschaftliche Grasweg, der dem Auewaldstreifen begrenzt, kann erhalten bleiben.
- (l) Fläche Nr. 11  
Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland (Pflanzliste Nr. 3) entlang des zu schaffenden Auevorbaus.

(m) Fläche Nr. 11a

Erhaltung und Verbesserung des Streuobstbestandes durch Nachpflanzung / Verjüngung / Pflege.

(n) Fläche Nr. 12

Versickerungsmulde zur Aufnahme von Oberflächenwasser (Entwässerungssicherheit für den Parkplatz bei Starkregenereignissen) mit Überlauf zur Wutach. Ausbildung als Biotopfläche mit teilweiser Schilfpflanzung.

### 8.5 Zuordnung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

8.5.1 Der Bebauungsplan setzt die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffen entsprechend den Vorgaben dem GOP fest:

Eingriff (Anlage 1 / Blatt 2)	Flächen / Maßnahmen (Ziff. gem. B-Plan)
A	Blindewiesen Flächen Nr. 6, 7 / Ziff. 8.4.1 (h, i, l)
B 1 / / 3	Blindewiesen Fläche Nr. 5 / Ziff. 8.4.1 (g)
C 1 / 2	Schützenrain / Wieden Fläche Nr. 1a, 6, 6a / Ziff. 8.4.2 (b, f, g)
D	Schützenrain / Wieden Flächen Nr. 9, 10, 11, 11a, 12 Ziff. 8.4.3 (i, k, l, m, n)
E	Schützenrain / Wieden Fläche Nr. 3a, 4 / Ziff. 8.4.3 (d, e)

8.5.2 Änderungen können in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 74 LBO)

### 1. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

(§ 74 abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 1.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen und die nicht als Zufahrten und Stellplätze befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### 1.2 Einfriedigungen

1.2.1 Als Einfriedigungen sind zulässig Hecken, senkrechte Holzlattenzäune und Maschendraht- oder Knüpfgitterzäune sowie dazu notwendige Sockelmauern.

1.2.2 Maschendraht- oder Knüpfgitterzäune sollen als Einfriedigung gegenüber den öffentlichen Flächen nur in Verbindung mit Hecken verwendet werden.

## C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Die Flächen für Bahnanlagen sind auf der Grundlage aktualisierter Bestandspläne, inklusive Berücksichtigung der seit 1998 durchgeführten Baumaßnahmen und unter Einbeziehung des Entwurfes für die Südumfahrung des Werksgeländes der Sto AG (Bearbeitung Ingenieurbüro Breinlinger) nachrichtlich übernommen

2. Die Verkehrsanlagen der B 314 / B 315 (neu) sowie die Zufahrt zum Werksparkplatz der Sto AG mit Querung der Bahnlinie sind auf der Grundlage der Bestandsvermessungen nachrichtlich übernommen.

**D. HINWEISE**

1. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen bei sensibler Nutzung Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
2. Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg, Parkstreifen und Verkehrsgrün nimmt nicht an der Genehmigung teil.

**E. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN**

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BauGB.

Stühlingen, den 18. Oktober 2004

.....  
Planer



.....  
Bürgermeisterin

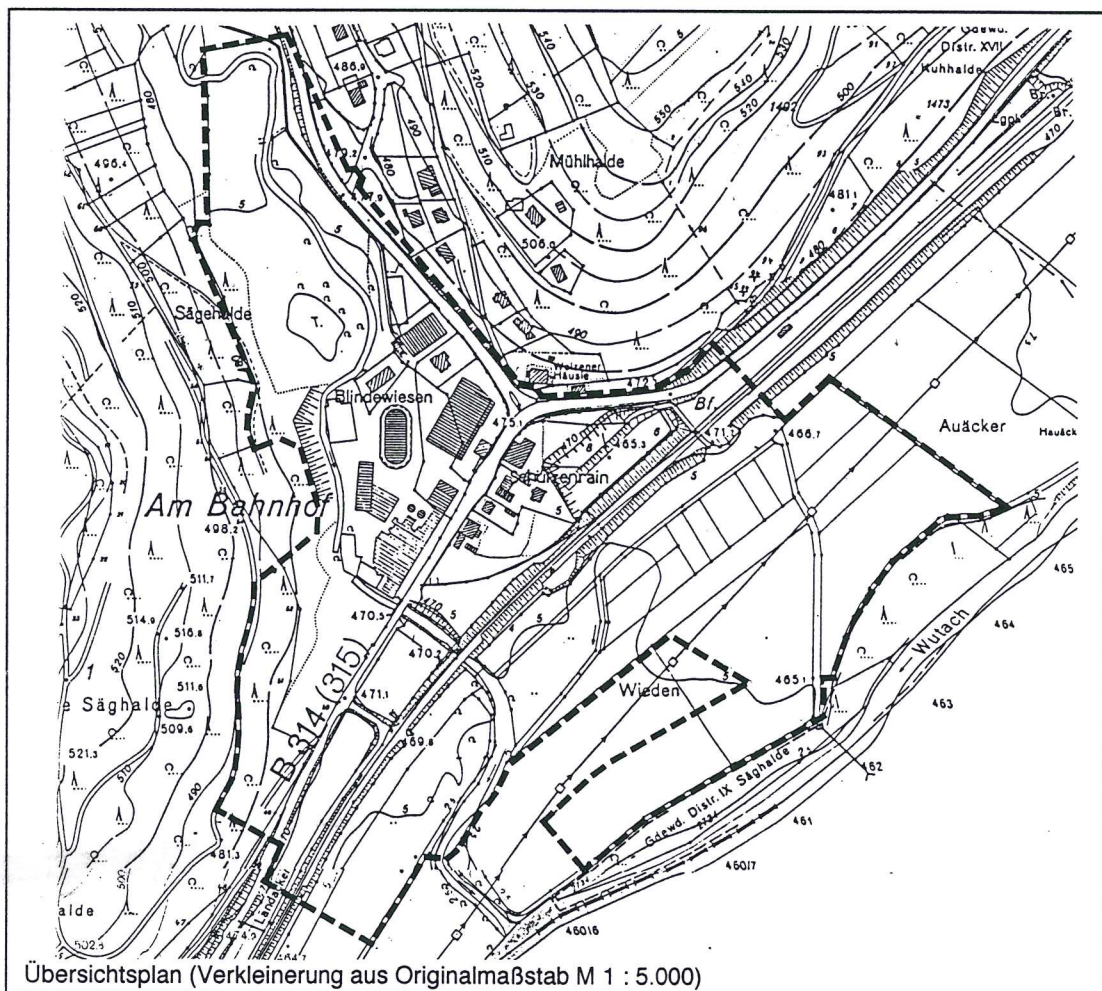
Anlage: GOP, Konflikt- und Maßnahmeplan, 2 Seiten DIN A 3

**STADT STÜHLINGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN WEIZEN - BAHNHOF**  
**STO AG**  
**BEGRÜNDUNG**

**1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt auf einer Fläche von ca. 20,85 ha folgende Bereiche:

- Gewerbegebiet Weizen-Bahnhof (Betriebsgelände Sto AG und Firma Isele) einschließlich Bebauungspläne Landacker und Schützenrain
- nördlich des Gewerbegebietes gelegene Teile des Ehrenbachtals
- Bundesstrassen 314 und 315 (alt/neu)
- Bahngelände DBB
- Flächen südlich der B 314 (neu) mit Teilen der Gewanne Landwiese/ Wieden und einem Abschnitt des Ehrenbachtals



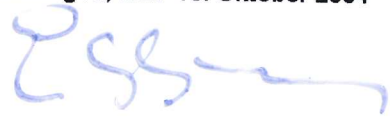
**STADT STÜHLINGEN**  
BEBAUUNGSPLAN WEIZEN-BAHNHOF / STO AG  
ZEICHNERISCHER TEIL

ENTWURF

M 1 : 1000

KOMMUNALPLANUNG  
ESSMANN + PARTNER  
Büro für Kommunalberatung,  
Städtebau und Bauleitplanung  
Hirschstraße 53A  
76133 KARLSRUHE  
Tel.: 0721 / 815939 Fax: 0721 / 8203352  
EMail: [kommunalplanung@t-online.de](mailto:kommunalplanung@t-online.de)

Stühlingen, den 18. Oktober 2004



Planer

  
Bürgermeister




**PLANZEICHENERKLÄRUNG****RECHTSGRUNDLAGEN**


Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990


Planzeichenverordnung (Plan V 90) vom 18.12.1990

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**1.1 **GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**2.1 **GRZ** Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)2.2 **GH** max. Höhe von Gebäuden in Metern über Höhenmarke Nr. 144**6.0 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**6.1  Private Grünflächen6.1.1  Parkanlage**7.0 WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**7.1  Bestehende Wasserflächen7.2  Regenüberlaufbecken

- 2.1 **GRZ** Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- 2.2 **GH** max. Höhe von Gebäuden in Metern über Höhenmarke Nr. 144
- 2.3  Abgrenzung des Maßes der Nutzung (Gebäudehöhe) innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

**3.0 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 **a** im gesamten Baugebiet von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO); Gebäudelängen über 50,00 m zulässig
- 3.2  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**4.0 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1  Flächen für Pkw-Stellplätze

**5.0 VERKEHRSFLÄCHEN UND BAHNANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**


- 5.1  Verkehrsflächen
- 5.1.1  Straßenverkehrsflächen
- 5.1.2  Gehweg / Fußweg / Radweg

- 7.2  Regenüberlaufbecken

**8.0 FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

- 8.1  Flächen für Wald

**9.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)**

- 9.1  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**II. SONSTIGE PLANZEICHEN**

- 10.0  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)




26

Auäcker

2732

**5.0 VERKEHRSFLÄCHEN UND BAHNANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1  Verkehrsflächen
- 5.1.1  Straßenverkehrsflächen
- 5.1.2  Gehweg / Fußweg / Radweg
- 5.1.3  Verkehrsbegleitgrün
- 5.1.4  Einfahrt / Ausfahrt
- 5.2  Bahnanlagen

<b>STADT STÜHLINGEN</b> BEBAUUNGSPLAN WEIZEN-BAHNHOF / STO AG ZEICHNERISCHER TEIL	
ENTWURF	M 1 : 1000
KOMMUNALPLANUNG ESSMANN + PARTNER Büro für Kommunalberatung, Städtebau und Bauleitplanung Hirschstraße 53A 76133 KARLSRUHE Tel.: 0721 / 815939 Fax: 0721 / 8203352 EMail: kommunalplanung@t-online.de	
Stühlingen, den 18. Oktober 2004	
 Planer	  Bürgermeister





298

301/2

304/9

335/1

336/1

GH 18

GH 35

B 315

336/4

11

304/1

13

14

305/1

16

336

337/1

301/1

GH 55

GE

26

GH 27

GH 35

304/4

GH 25

339/2

10

17

GH 50

7

337/3

GH 18

Gemeindewald

19

5

339

Distr. Sägehalde

3

21

22

haldenweg Ri. Weizen

GE

340/1

23

V

V

31

GH 18

2747

2746

Wieden

Sägehaldenweg Ri. Weizen

GE

301/3

GH 18

GH 41

RB

2747

2748

2753  
Landwiese

Regenklärbecken

B 314

B 314 (alt)

2749

2750

336/3

336/2

Beubeginn  
Baukm 0+00





Wieden

Versickerungs-  
mulde

Staatsgrenze

SCHWEIZ

47

2748

2746

358

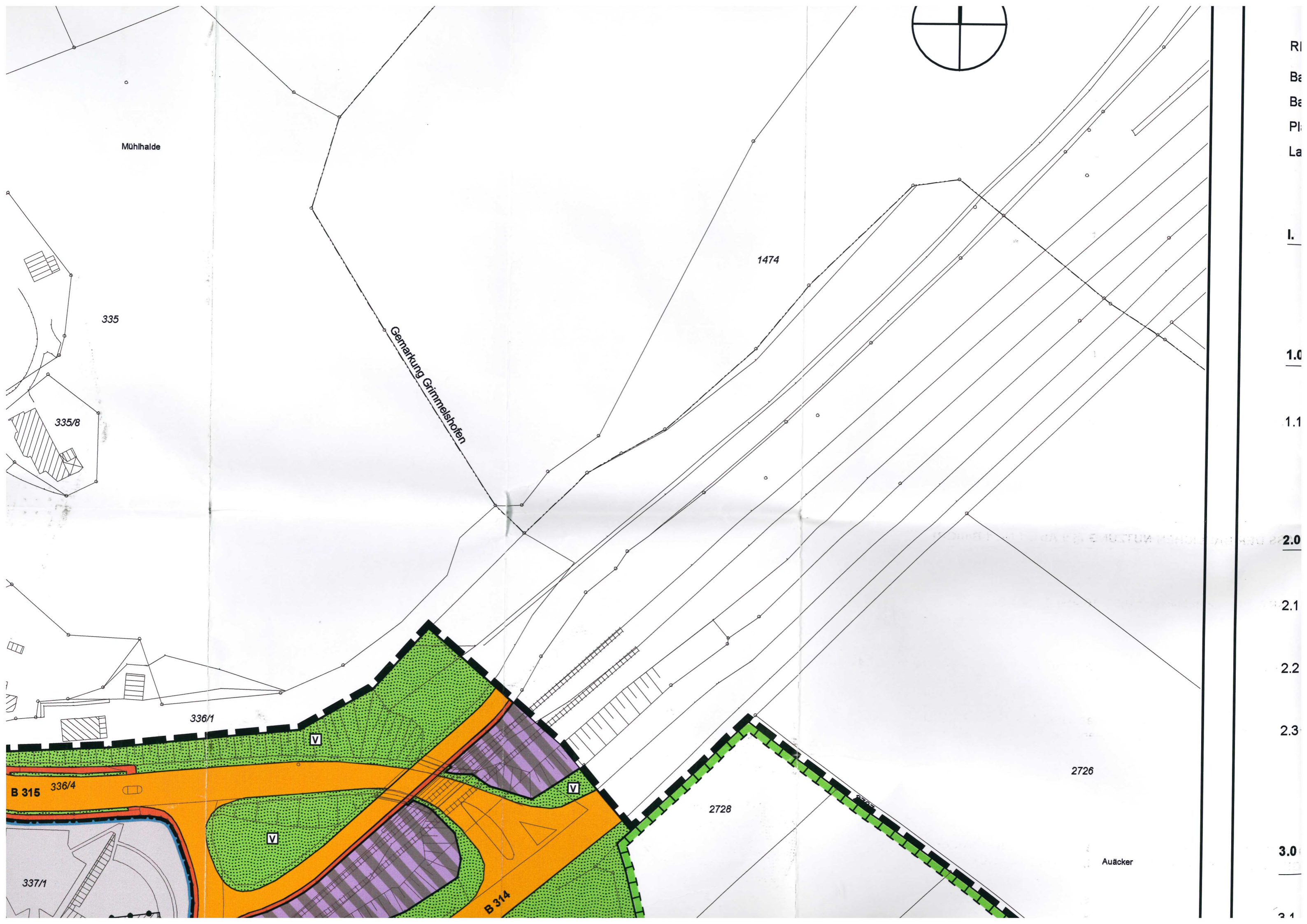
2734

2735

klärbecken







Mühlhalde

335

335/8

Genarkung Grimmlshofen

1474

336/1

B 315 336/4

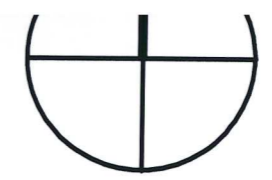
337/1

B 314

2728

2726

Auäcker



RI  
Ba  
Ba  
Pl  
La  
  
I.  
  
1.0  
  
1.1  
  
2.0  
  
2.1  
  
2.2  
  
2.3  
  
3.0  
  
3.1



## Eingriffsbereiche

(Wesentliche Eingriffe, die nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach sich ziehen)

- A** Überbauung des Ehrenbaches und eines Teils von Flurstück Nr. 301/2 mit zwei Flügeln eines mehrstöckigen Gebäudes.
- B<sub>1</sub>** Technischer Verbau des östlichen Ehrenbach-Ufers zum Zweck der Sicherung von Gebäude- und Verkehrsflächen, die direkt bis an den Ehrenbach angrenzen sollen. Hiermit wird die generelle Anforderung nach Wassergesetz BaWü § 68b zur Schaffung bzw. Erhaltung eines 5 m breiten Gewässerschutzstreifens (auch innerhalb besiedelter Bereiche) verhin dert.
- ~~**B<sub>2</sub>**~~ <sup>Flach</sup> Technischer Verbau des östlichen und westlichen Ehrenbachufers innerhalb des Betriebsgeländes der Sto AG zum Zweck einer beidseits des Ehrenbachs anzuliegenden gestalterischen Wasserfläche.
- B<sub>3</sub>** Überbauung des Ehrenbachs mit zusätzlichen Verkehrsflächen.
- C<sub>1+</sub>**  
**C<sub>2</sub>** Neubau einer Gemeindeverbindungsstraße, da die Ehrenbachstraße als Verkehrsfläche der rein betrieblichen Nutzung der Sto AG zugeführt werden soll.
- D** Neuanlage eines Parkplatzes; sämtliche Stellplätze sollen bereits kurzfristig aus dem engeren Betriebsareal der Fa. Sto ausgelagert werden, da dort alle Flächen im Zuge betrieblicher und baulicher Umstrukturierungen benötigt werden.
- E** Bau eines Verbindungswegs für Fußgänger und Radfahrer von der Brücke über die B 314 neu zur wutachparallelen Wegeverbindung.
- G** Bereits realisierte bzw. möglicherweise geplante Gebäude mit einer max. Höhe von 18 bzw. 27 m in Randlage des Firmenareals mit visuellen Einwirkungen auf den zugeordneten Talraum der Wutach.
- S** Geplante Produktionsgebäude/Silos mit max. Gebäudehöhe von 35,50 und 55 m im zentralen Bereich des Firmenareals, die die gesamte Umgebung des Firmenareals (Talraum des Ehrenbachs und der Wutach) visuell beeinflussen.



Verkehrsflächen und Verkehrsgrün  
(im Zuständigkeitsbereich der Landesstraßenbauverwaltung)



Bebaubare Flächen



## 1 2 .. Flächenbezogene Maßnahmen / Festsetzungen

(Details siehe Erläuterungstext)

### Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)



### Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



### Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Sicherung/Erhalt bestehender Wasserflächen mit Randvegetation/Ufergehölz



Verbesserung bestehender Wasserflächen  
(mit Randvegetation/Ufergehölz)



Neuanlage von Wasserflächen



Vorbehaltsfläche zur Anlage von Wasserflächen

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



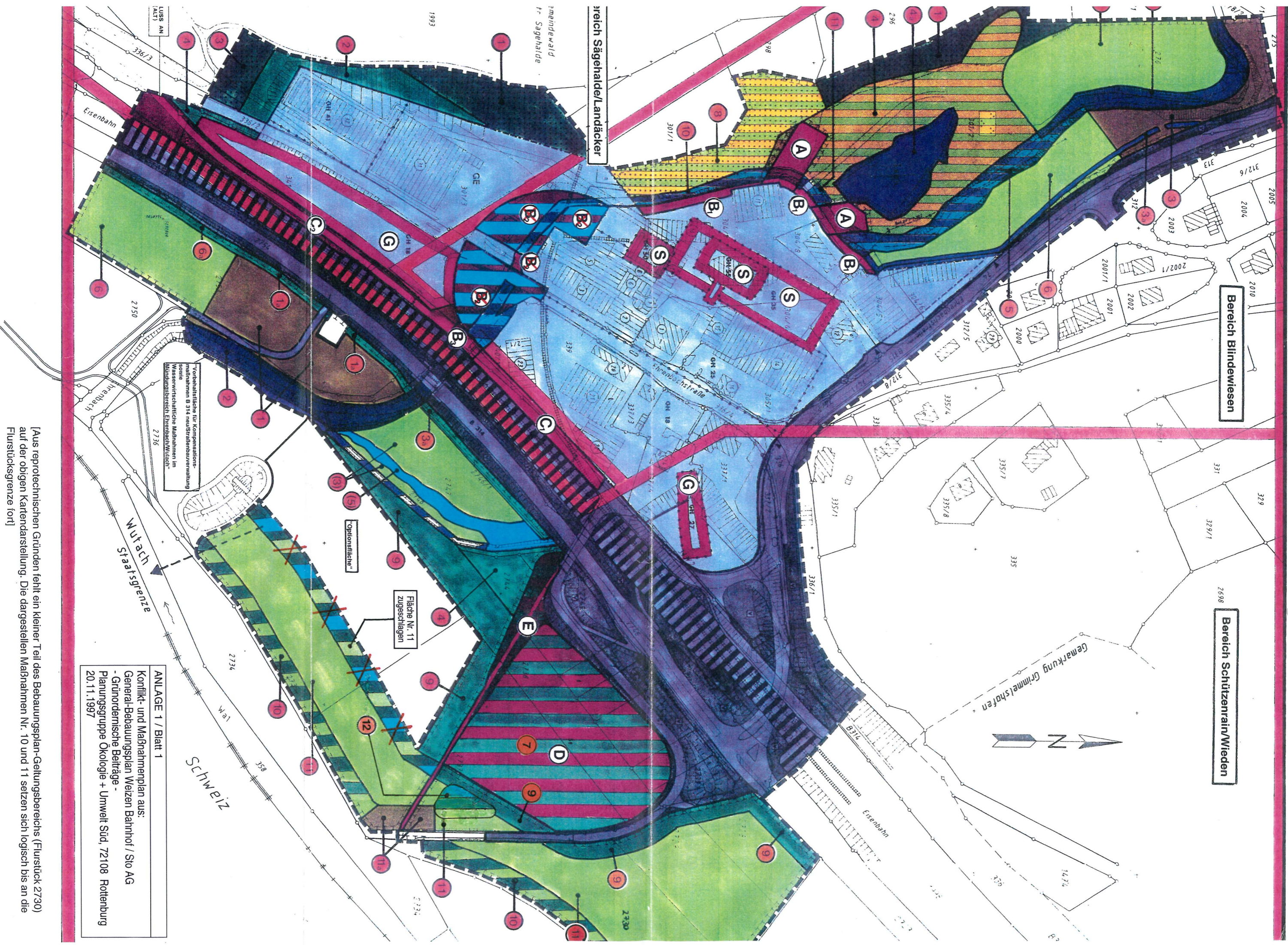
Sicherung/Erhalt von flächenhaften Biotopen



Neuschaffung/Entwicklung von flächenhaften Biotopen



Neuanlage von Anpflanzungen



Bereich Blindewiesen

Bereich Schützenrain/Wieden



reich Sägehaide/landäcker

meindewald  
fr. Sägehaide

Vorbereitende Flächen für Kompensationsmaßnahmen B 314 neu/Strassenbauverwaltung sowie Wasserverschärfende Maßnahmen im Mündungsbereich Erlenbach/Wutach

Fläche Nr. 11  
zuge schlagen

Optionsfläche

ANLAGE 1 / Blatt 1

Konflikt- und Maßnahmenplan aus:  
 General-Bebauungsplan Weizen Bahnhof / Sto AG  
 - Grünordnerische Beiträge -  
 Planungsgruppe Ökologie + Umwelt Süd, 72108 Rottenburg  
 20.11.1997

[Aus reprotechnischen Gründen fehlt ein kleiner Teil des Bebauungsplan-Geltungsbereichs (Flurstück 2730) auf der obigen Kartendarstellung. Die dargestellten Maßnahmen Nr. 10 und 11 setzen sich logisch bis an die Flurstücksgrenze fort]