

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. §9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. §9 (1) BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes „Abt-Meister-Strasse“ ist folgende Nutzung festgesetzt:

- 1.1 Lager- und Ausstellungshalle für landwirtschaftliche Maschinen, Lagerplätze für landwirtschaftliche Maschinen, Waschplatz
Werbeanlagen (Fassade, Fahnenmaste)
 - 1.1.1 Die bebaubare Fläche für die Lager- und Ausstellungshalle ist durch eine Baugrenze gekennzeichnet.
 - 1.1.2 Die Lagerplätze für landwirtschaftliche Maschinen sind durch ein rotgestrichelte Linie von den übrigen Flächen des Gebietes abgegrenzt und durch schriftliche Eintragung im Lageplan bezeichnet.
 - 1.1.3 In einem Teil der bebaubaren Fläche ist ein Waschplatz für Fahrzeuge zulässig, die Fläche wird durch eine Knödellinie von der übrigen bebaubaren Fläche abgegrenzt.
 - 1.1.4 In einem Teilbereich sind Fahnenmasten bis maximal 6,00 m Höhe durch eine blaugestrichelte Linie von den übrigen Flächen des Gebietes abgegrenzt und durch schriftliche Eintragung im Lageplan bezeichnet.
 - 1.1.5 Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. §9 (1) BauGB

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ und die Höhe von Gebäuden (§18 BauNVO) und ergibt sich aus den Eintragungen im Planteil.

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Gebiet mit 0,8 festgesetzt. Die Bezugsgröße ist grundsätzlich die Gesamtgröße des Baugrundstückes.

- 2.2 Die zulässigen Grundflächen darf durch die in §19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2.3 Die Höhenlage von Gebäuden wird im Planteil durch die Festsetzung der Höhe der Oberkante Rohfußboden (FBH) über NN festgesetzt.

2.4 Die Höhe von Gebäuden wird im Rechtsplan durch die Traufhöhe TH festgesetzt.
Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut über der Oberkante Rohfußboden FBH (Bezugshöhe).

3. BAUWEISE
gem. §22 BauNVO

3.1 Festgesetzt ist die offene Bauweise gemäß §22 (2) BauNVO.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. §23 BauNVO

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen gem. §23 BauNVO bestimmt.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE
gem. §9 (1) Nr. 2 BauGB

5.1 Bezüglich der Hauptfirstrichtung von Hauptgebäuden gelten die Eintragungen im Planteil.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE; GARAGEN
gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB

6.1 Stellplätze sind auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

7. GRÜNFLÄCHEN
gem. §9 (1) Nr. 15 BauGB

7.1 Der Bebauungsplan setzt Private Grünflächen mit dem Nutzungszweck Gartenflächen fest.

8. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
gem. §9 (1) Nr. 25 BauGB

8.1 Der Bestand an Bäumen und Sträuchern ist soweit möglich zu erhalten

8.2 In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzung herzustellen.

8.3 Zur Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte Laubgehölze und Sträucher zu verwenden.

- 8.4 Auf der Böschung unterhalb der Baufläche müssen 5 Bäume(Berg Ahorn oder Esche) gepflanzt werden.
- 8.5 Die Bepflanzung ist spätestens in dem der Inbetriebnahme / Nutzungsaufnahme der Flächen / Gebäude des betreffenden Grundstücks folgenden Jahr durchzuführen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. §9 (4) BauGB i. V. mit §74 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND GARAGEN

gem. §74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Dach

- 1.1.1 Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer (SD) zulässig
- 1.1.2 Die Dachneigung beträgt 12°.
- 1.1.3 Stark reflektierende oder glänzende Materialien (Kunststoffe, Polierte Metalle, Bleche, Aluminium, etc.) sind nicht zulässig.

1.2 Fassade

- 1.2.1 Zur Farbgebung der Fassaden sind nur gedeckte Farbtöne zu verwenden.

2. ÄUSSERE GESTALTUNG VON NEBENANLAGEN

gem. §74 (1) Nr. 1 LBO

- 2.1 Nebenanlagen und Bauten sind entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten und farblich zu behandeln.

3. WERBEANLAGEN

gem. §74 (1) Nr. 2 LBO

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Fläche je Fassade von 40 m² zugelassen.
- 3.2 Fahnenmasten bis maximal 6,00 m Höhe sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgelegten Flächen zulässig.

4. ANTENNENANLAGEN

gem. §74 (1) Nr. 4 LBO

- 4.1 Parabolantennen sind zulässig sofern sie einen Durchmesser von max. 1,00 m nicht überschreiten.

5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

gem. §74 (3) Nr. 5 LBO

5.1 Geländegestaltung

- 5.1.1 Es ist eine Geländegestaltung herzustellen, die sich möglichst organisch in die Topographie der nicht überbauten Grundstücksflächen und der näheren Umgebung (Nachbargrundstücke, Außenbereich) einfügt.

5.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Grundstücksflächen (Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Hofflächen, usw.) sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung und Belastung so wenig wie möglich zu versiegeln.

Hierbei sind folgende Leitlinien zu beachten:

- a. schwach und mittelstark belastete Flächen wie Pkw-Stellplätze mit ihren Zufahrten, Fußwege, sonstige nicht mit schweren Fahrzeugen zu befahrende Flächen: Mineralbeton oder Rasengittersteine / Rasenpflaster
- b. stark belastete Flächen: Pflaster oder bituminöse Befestigung
- c. Die Zufahrt zum Baugebiet muss im Anschlussbereich auf die Höhenlage der K6597 abgestimmt werden und zur Vermeidung von Verschmutzungen in ausreichender Tiefe eine bituminöse oder gleichwertige Befestigung erhalten.

5.3 Einfriedungen

- 5.3.1 Als Einfriedung sind nur Drahtgitterzäune oder Hecken (Hainbuche) zulässig.
- 5.3.2 Die maximale Höhe von Zäunen (inklusive Sockel) beträgt 2,00 m.

5.4 Bepflanzung

- 5.4.1 Bei der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind standortgemäße, heimische Laubgehölze zu verwenden.
- 5.4.2 Nadelgehölze sind nicht zulässig.

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

6.1 Entwässerung

Das Dachflächenwasser darf nicht in die öffentliche Entwässerung eingeleitet werden.

STADT STÜHLINGEN
VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ABT-MEISTER-STRASSE“

Fassung vom 28.06.2004

Seite 15

III. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

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

Stühlingen, den 28. Juni 2004




Isolde Schäfer
Bürgermeisterin



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN		5.0 GRÜNFLÄCHEN
1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5.1	Grünfläche (privat)
1.1 Lager- und Ausstellungshalle Lagerfläche für landw. Maschinen Waschplatz Werbeanlagen	5.2	Pflanzgebot für Baum
2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	5.3	Pflanzgebot für Heck freiwachsende Hecke
2.1 GRZ	II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
2.2 TH	7.0	DACHFORM, DACHNEIGUNG
2.3 FBH	7.1	SD/PD Satteldach/Pultdach
2.4	7.2	DN Dachneigung
3.0 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN / STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	III. SONSTIGE PLANZEICHNEN	
3.1 0 offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)	8.0	Böschung
3.2 Baulinie (§23 Abs. 2 BauNVO)	9.0	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
3.3 Baugezone (§23 Abs. 3 BauNVO)	10.0	Stützmauer
3.4 Firstrichtung von Hauptgebäuden	11.0	Umgrenzung von Flächen für Werbeanlagen (Fahrmasten)
4.0 VERKEHRSFLÄCHEN	12.0	VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
4.1	12.1	Wasserversorgung
4.2	12.2	Elektrotrasse
	12.3	Telefonleitung
	12.4	Gemeinschaftsantenne
	12.5	Schmutzwasserkanal

In Kraft getreten am: 15. Sep. 2004

<p>Dieser Plan wurde gemäß §2 und §12 des Baugesetzbuches am -----2004 zur Aufstellung beschlossen. Stühlingen, den -----2004</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß §3 (2) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Gemeinderates der Stadt Stühlingen vom -----2004 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Stühlingen, den -----2004</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß §3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom -----2004 bis -----2004 öffentlich ausgelegt. Stühlingen, den -----2004</p>
<p>Dieser Plan ist gemäß §10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Stühlingen am -----2004 als Satzung beschlossen worden. Stühlingen, den -----2004</p>	<p>Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie des Ortes der Auslegung gemäß §10 (3) des Baugesetzbuches ist am -----2004 erfolgt. Dieser Plan ist damit in Kraft getreten. Stühlingen, den -----2004</p>	<p>Der Planverfasser Stühlingen, den 28.06.2004</p>
 <p>m 1/500</p>	<p>architekturbüro bruno jehle eisenbahnstrasse 4 79780 stühlingen-eberrfingen tel. 07744/342 fax /809</p>	

STÜHLINGEN-LAUSHEIM

Gemarkung Lausheim, Abt-Meister-Strasse 6, Flurstück-Nr. 633/1-Teil

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
ABT-MEISTER-STRASSE / FAHRZEUGHAUS ENGEL

2005/1

2002/1

2006/1

2007

SD	DN 12°
0	FBH 607.50 UINN TH 6.00 m
GRZ 0.8	

