

Satzung
Bebauungsplanverfahren "Kirchäcker"
Gemarkung Stühlingen - Schwaningen

In Kraft getreten
am: 07. Juli 1999

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Stadt Stühlingen am 21. Juni 1999 den Bebauungsplan "Kirchäcker", Gemarkung Stühlingen - Schwaningen als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 21. Juni 1999 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 2.1 Zeichnerischer Teil M 1 : 500 vom 21. Juni 1999
- 2.2 Schriftliche Festsetzungen vom 21. Juni 1999
- 2.3 Begründung vom 21. Juni 1999 (Beifügung)

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt nach § 10 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Stühlingen, den 12. Juli 1999

.....
Schäfer, Bürgermeisterin



TEXTTEIL

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)

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Baugebiete

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

1.1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei beschränkt.

1.2 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

1.2.1 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Nutztierhaltung und zu Zuchtzwecken sind unzulässig.

1.2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zugelassen.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe von Gebäuden.

2.2 Grundfläche (GR)

2.2.1 Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 150 m².

2.3 Vollgeschosse (V)

2.3.1 Die Zahl der Vollgeschosse (V) beträgt $V = I$.

2.4 Höhe von Gebäuden (TH)

2.4.1 Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird durch die Traufhöhe TH festgesetzt:

$$TH = 4,75 \text{ m}$$

Der Höhenermittlung werden folgende Bezugspunkte zugrundegelegt:

2.4.1.1 Unterer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der vorhandenen Geländeoberfläche an den Aussenwänden des Gebäudes.

Auf den Höhenbestandsplan (Anlage 1) wird verwiesen.

2.4.1.2 Oberer Bezugspunkt bei der Ermittlung der Traufhöhe TH ist die Schnittkante der Aussenwand mit der Dachhaut.

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1.1 Festgesetzt ist die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

3.1.2 Allgemein zulässig sind Einzelhäuser sowie in Teilbereichen (siehe Planteil) Doppelhäuser. Hausgruppen sind unzulässig.

3.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

3.2.1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2.1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO sind, sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Mischflächen im Sinne der EAE 85, Kap. 4.4.1, Seite 34 ff.

4.2 Die Festsetzung von Verkehrsgrünflächen schließt Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen nicht aus (s. auch C.3).

5.0 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Der Bebauungsplan setzt private Grünflächen, Zweckbestimmung Gartenfläche, und öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage, fest.

6.0 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 BauGB)

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sind dort, wo keine erhöhte Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, durchlässig auszuführen (wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenpflaster). Asphalt, betonierete Flächen und engefugiges Betonpflaster sind dort unzulässig. Dies gilt auch für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten und Vorplätzen.

6.1.2 Anlagen wie Zisternen und Versickerungsmulden auf privaten Grundstücksflächen sind zugelassen, sofern eine schadlose Ableitung in den Untergrund möglich ist. Die Ausführungen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser müssen dem ATV-Regelwerk A 138 entsprechen.

6.1.3 Die Oberfläche (Anlage 1, Höhenbestandsplan) der nicht überbaubaren Teile von Grundstücken ist zu erhalten. Ausnahmen können zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten und Vorplätze sowie von Hauszugängen zugelassen werden.

6.1.4 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten und Vorplätzen sind flächensparend auszuführen und so auf dem Grundstück anzuordnen, daß unnötige Eingriffe in den Boden vermieden werden.

6.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.2.1 Die Flächen sind als Streuobstwiese wie folgt anzulegen :

Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915; Anpflanzen und Pflege von heimischen, standortgemäßen Obstbaumhochstämmen (alte Sorten) der Sortierung 10/12 oder stärker; soweit kein Grasbewuchs vorhanden, Einsaat Gras-/ Kräutermischung bis 15 g/m².

Pflanzabstand der Bäume ca. 10 Meter; von den Baurundstücken und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein Abstand von ca. 5 Metern einzuhalten.

6.3 Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Pflanzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.3.1 Pro 300 m² angefangene Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- oder großkroniger Baum (Hochstamm) der Sortierung 18/20 (Stammumfang) zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.

6.3.2 Der Bestand auf den öffentlichen Grünflächen ist durch Obstbäume, Hochstamm gemäß Planeintrag zu ergänzen.

6.3.3 In den Verkehrsgrünflächen entlang der Friedhofstrasse sind großkronige Laubbäume, Hochstamm zu pflanzen (Ahorn, Linde oder Kastanie); es ist nur eine der angegebenen Sorten zu pflanzen.

6.3.4 Die im Planteil festgesetzten Baumstandorte sind verschiebbar.

6.3.5 Stützmauern von über 1,25 m Höhe sind mit Rankpflanzen zu begrünen (1 Pflanze auf 2,50 m Mauerlänge).

6.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

6.4.1 Die im Planteil festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Bei Baumaßnahmen in ihrer unmittelbaren Nähe sind die Richtlinien zum Schutz von Bäumen (RSSB) der Forschungsgesellschaft für das Strassenwesen zu beachten.

6.4.2 Die im Planteil festgesetzten flächenhaften Gehölze am Westrand des Gebietes sind zu erhalten.

6.4.3 Die Wiesen im Bereich der privaten Grünflächen sind zu erhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 74 LBO)

1.0 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dächer

1.1.1 Es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig .

1.1.2 Die Dachneigung (DN) beträgt 35-45 Grad.

1.1.3 Garagen sind mit symmetrischem Satteldach oder mit Pultdach zu versehen. Flachdächer können als Ausnahme zugelassen werden; sie sind vollständig und dauerhaft intensiv zu begrünen.

1.2 Gaupen, Dachaufbauten, Dacheinschnitte

1.2.1 Dachgaupen und Dachaufbauten sind so zu wählen und so zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

1.2.2 Die gesamte Länge aller Gaupen darf 2/3 der Länge der jeweiligen Hauptdachseite nicht überschreiten.

1.2.3 Je Gebäude ist nur eine Gaupenart zulässig.

1.2.4 Dacheinschnitte sind zu überdachen.

1.2.5 Dachgaupen, Dachaufbauten, Querhäuser und überdachte Dachterrassen sind mit einer Dachneigung von 0 Grad bis 5 Grad und 20 Grad bis 45 Grad zulässig.

1.2.6 Mit Gaupen ist ein Abstand von 1,5 m zum Ortgang einzuhalten. Gemessen wird jeweils von Aussenkante Dach bis Aussenkante Dach.

1.2.7 Der Anschnitt der Gaupen und Aufbauten mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unter Oberkante Hauptfirst liegen.

1.3 Dachdeckung

- 1.3.1 Deckung von geneigten Dachflächen in naturroten, nicht engobierten Ziegeln (Ton) oder hellroten Dachsteinen (Beton).

1.2 Fassaden

- 1.2.1 Aussenwände sind zu verputzen und / oder mit senkrechter Holzschalung zu versehen. Bei untergeordneten Wandflächen ist Verkleidung mit Zinkblech zulässig.
- 1.2.2 Unzulässig sind Zierputze sowie Verkleidungen mit Naturstein (ausser Gebäudesockel), Kunststoff oder Fliesen.

1.3 Stützmauern

- 1.3.1 Stützmauern sind zulässig als Betonmauern (Ortbeton), verputzt oder gestrichen, als Betonscheiben (Fertigteile) oder in Form von Natursteinmauern (kein Zyklopenmauerwerk). Ihre Höhe ist auf das statisch notwendige Maß unter Berücksichtigung weitestgehender Abböschung zu beschränken.
- 1.3.2 Unzulässig sind Stützmauern aus bepflanzbaren Betonelementen, Böschungsteinen, Böschungströgen, Muldensteinen, U-Steinen oder Löffelsteinen.

1.4 Farbgebung

- 1.4.1 Die farbige Gestaltung muß sich in das dörfliche Umfeld einfügen.

2.0 WERBEANLAGEN UND AUTOMATEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1 Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig.

3.0 GESTALTUNG / NUTZUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKS- FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Grünflächen (i.V. mit § 9 Abs. 1 LBO)

- 3.1.1 Bei der Pflanzung von Hecken, Sträuchern und Bäumen sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden.

3.1.2 Nadelgehölze sind unzulässig.

3.3 Einfriedigungen

3.3.1 Als Einfriedigungen sind nur senkrechte Holzlattenzäune oder Knüpfgitterzäune (Knotengeflecht) zulässig.

3.3.2 Die maximale Höhe von Einfriedigungen beträgt 1,10 m (Holzlattenzäune) bzw. 1,50 m (Knüpfgitterzäune).

4.0 AUSSENANTENNEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

4.1 Pro Grundstück sind maximal eine Antenne und eine Satellitenschüssel zulässig.

4.2 Satellitenschüsseln sind nur bis zu einer Größe von 0,60 m (Durchmesser bzw. Seitenlänge) und in zurückhaltenden Farben zulässig.

5.0 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

5.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

C. HINWEISE

1. Die Aufteilung der öffentliche Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg und Verkehrsgrün nimmt nicht an der Genehmigung teil.
2. Das Niederspannungs - Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.
3. Im Bereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Altlasten bekannt.

Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnlichen Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt - Umweltschutzamt - unverzüglich zu informieren.


4. Der Planteil des Bebauungsplans enthält einen Standorthinweis für ein kleineres Blockheizkraftwerk (Holzhäckselheizung). Die Darstellung nimmt an der Genehmigung des Bebauungsplans nicht teil.
5. Der Ortsteil Schwaningen verfügt über eine Gemeinschaftsantennenanlage. Es wird deshalb dringend empfohlen, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes auf einzelne Aussenantennen zu verzichten und einen Anschluss an die Gemeinschaftsanlage vorzunehmen.

D. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

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

Stühlingen, den 21. Juni 1999




.....
Schäfer, Bürgermeisterin


.....
Planer

KOMMUNALPLANUNG
ESSMANN & PARTNER

Anlage 1: Höhenbestandsplan

PLANZEICHENERKLÄRUNG




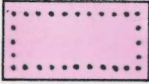



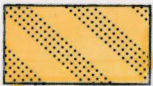


RECHTSGRUNDLAGEN

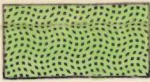
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

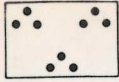
Planzeichenverordnung (Plan V 90) vom 18.12.1990

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995

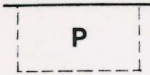
| | |
|---|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
| GR | Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) |
| V | Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3) |
|  | Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO) |
|  | Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO) |
| -x-x-x-x-x-x- | Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise |
|  | Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) |
|  | Flächen für den Gemeinbedarf |
|  | Kirche |
|  | Strassenverkehrsflächen |
|  | Fußweg |
|  | Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung |
|  | Verkehrsbegleitgrün |
|  | Öffentliche Grünflächen |



Öffentliche Grünflächen



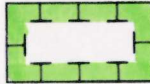
Parkanlage



Stellplätze innerhalb von Grünflächen



Private Grünflächen



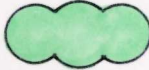
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



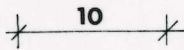
Anpflanzen von Bäumen



Erhaltung von Bäumen



Flächenhaftes Gehölz erhalten



Vermaßung in Metern



Geplante Grundstücksgrenze



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

In Kraft getreten

am: 07.07.1999

GEMEINDE STÜHLINGEN - SCHWANINGEN

**BEBAUUNGSPLAN KIRCHÄCKER
ZEICHNERISCHER TEIL**

ENTWURF

MASSTAB 1 : 500

**KOMMUNALPLANUNG
ESSMANN + PARTNER**

Büro für Kommunalberatung
Städtebau u. Bauleitplanung
Hirschstrasse 53 a
76133 Karlsruhe

Telefon 0721/815939
Telefax 0721/818052

Stühlingen, den 21. 6. 1999

Planer

Bürgermeister



Hinweis auf potentiellen Standort für eine zentrale Heizanlage (z.B. Holzhäcksel) zur Versorgung des Gebietes. Keine planungsrechtliche Festsetzung.



WA V=1
E GR=150m²

Anlage einer Streuobstwiese

WA V=1
ED GR=150m²

Geländeschnitt
s. Begründung
Ziff. 5

Anlage einer Streuobstwiese

WA V=I
ED GR=150m²

Geländeschnitt
s. Begründung
Ziff. 5

WA V=I
E GR=150m²

PG

Friedhofstraße

Finkenweg

