

Satzung

über die Änderung des Bebauungsplanes „Inneres Zelgle West“, Gemarkung Stühlingen

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 69/7

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 04.02.2013 die Änderung des Bebauungsplanes „Inneres Zelgle West“, Gemarkung Stühlingen im Bereich des obengenannten Grundstückes 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 17.09.2012/19.11.2012 maßgebend.

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 17.09.12/19.11.2012.

Gegenstand der Änderung sind die Modifizierung der Lage und Größe des Baufensters, der Flächen für Garagen und Carports, die Festsetzung der Dachform und Dachneigung und die Angabe der Firstrichtung.

Die örtlichen Bauvorschriften werden unter Punkt Nr. 2.2 mit folgende Zusatz ergänzt: Auf dem Flst.Nr. 69/7 wird bereichsweise die Dachform Walmdach mit Dachneigung 18 – 25 ° zugelassen.

§ 5

Inkrafttreten

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

Stühlingen, den 05.02.2013



Schäfer, Bürgermeisterin



Begründung und Erläuterung

zur Änderung des Bebauungsplanes „Inneres Zelgle West“, Gemarkung Stühlingen im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB im Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 69/7

1. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Die Bauherrin Susanne Litz stellt Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der Lage und Größe des Baufensters, der Festsetzung der Firstrichtung und der festgesetzten Dachneigung.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Bauherrschaft beabsichtigt ein eingeschossiges, barrierefreies Wohnhaus als Alterswohnsitz für Ihre Eltern und später für Sie selbst zu bauen.

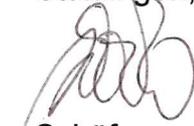
Für die Ausrichtung des eingeschossigen Gebäudes wurde es notwendig, das Baufenster in Lage und Ausrichtung geringfügig zu modifizieren. Zudem wurden die Flächen für Carports und Garagen an die Planung angepasst. Die festgesetzte Firstrichtung und die Dachneigung sind für eine eingeschossige, flächige Bauweise ungeeignet. Es soll daher die Hauptfirstrichtung sowohl in Nord/Süd-Richtung als auch in Ost/West-Richtung möglich und die Dachform als Walmdach und die Dachneigung von 18° bis 25° zulässig sein.

3. Vereinfachtes Verfahren

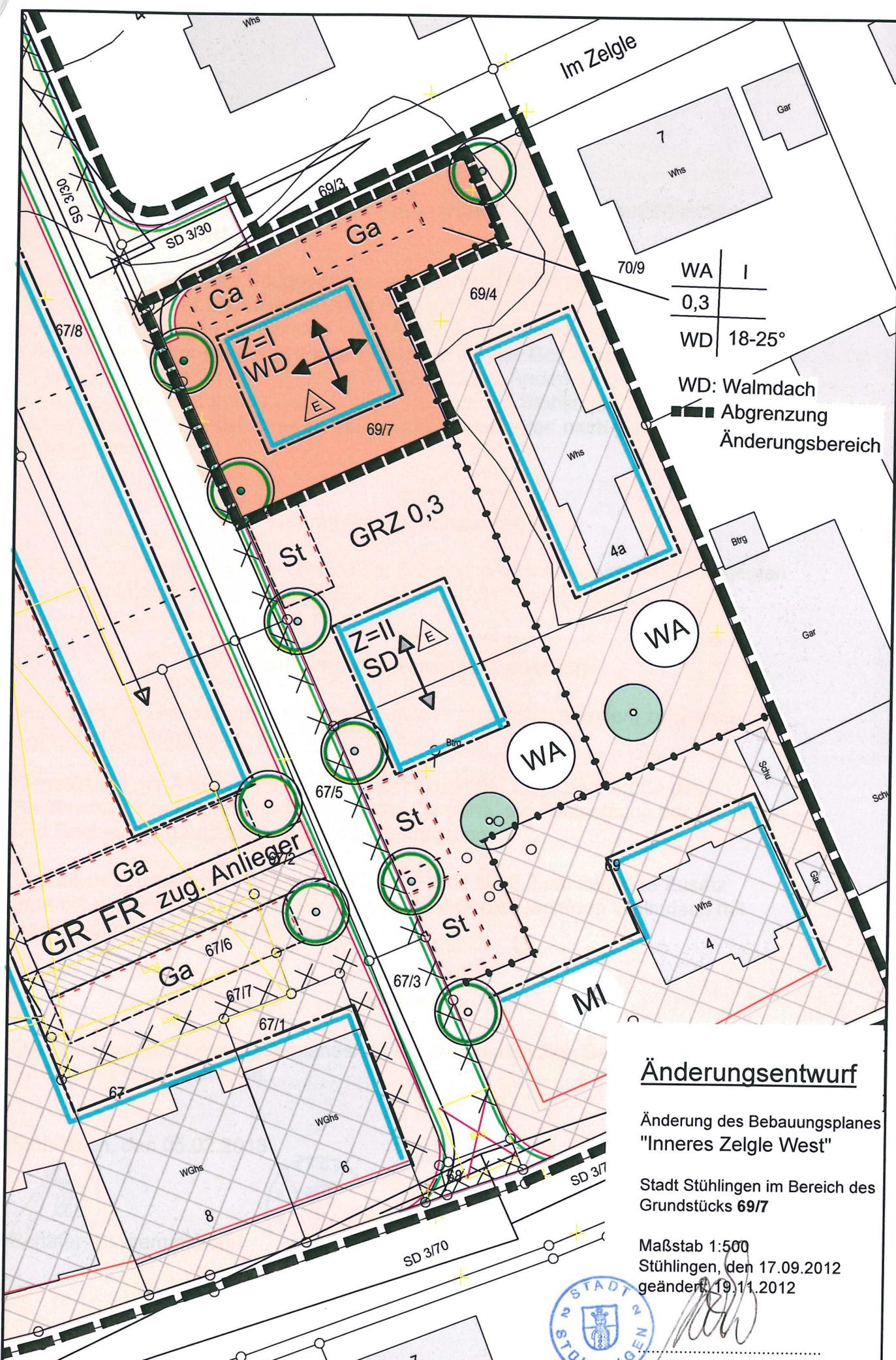
Die Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese werden nicht berührt, weil nur ein Grundstück betroffen ist und dadurch der Wesensgehalt des Bebauungsplanes nicht angetastet wird. Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist die sinnvolle Eingliederung der neuen Bebauung in die bestehenden Strukturen und eine Abrundung der Gesamtgestaltung der Unterstadt Stühlingens. Die orientieren sich im Wesentlichen aus der Gestaltung der bestehenden Gebäude. Es befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft, allerdings außerhalb des B-Planbereiches bereits Gebäude mit vergleichbarer Ausführung, so dass keine städtebaulich ungewollten Zustände entstehen.

Alle übrigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Inneres Zelgle West“, Gemarkung Stühlingen bleiben unverändert.

Stühlingen, den 22.11.2012


Schäfer
Bürgermeisterin





WA	I
0,3	
WD	18-25°

WD: Walmdach
 ■ Abgrenzung Änderungsbereich

Änderungsentwurf

Änderung des Bebauungsplanes
 "Inneres Zelgle West"

Stadt Stühlingen im Bereich des
 Grundstücks 69/7

Maßstab 1:500
 Stühlingen, den 17.09.2012
 geändert 19.11.2012



Schäfer, Bürgermeisterin

In Kraft getreten

am: 02. Juni 2010

Stadt Stühlingen



Stadtteil Stühlingen Bebauungsplan „Inneres Zelgle West“

1. Änderung
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

1. Fertigung
Endgültige Fassung vom 29.01.2010



kaiser

planungsbüro + vermessungsbüro
daimlerstraße 15, 79761 waldshut-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 07741 / 9211-22

O:\PROJEKTE\08\0825\MS Word\Dok\B-Plan\105_TB-BPL.doc



Teil A
SATZUNG

Der Gemeinderat der Stadt Stühlingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Inneres Zelgle West“ im Stadtteil Stühlingen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 17.05.2010 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

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 3 des Gesetzes am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542).

PlanzV 90 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 der Verordnung vom 17.12.2009 (GBl. S. 809).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185).

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).



Teil A
SATZUNG

Fortsetzung...

§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | | |
|-------------------------------------|---------|-----------------------|
| 1. Begründung | | i.d.F. vom 29.01.2010 |
| 2. Bauplanungsrechtl. Festsetzungen | (l.) | i.d.F. vom 29.01.2010 |
| 3. Flächennutzungsplan | (Bl. 1) | i.d.F. vom 26.11.1987 |
| 4. Lageplan | (Bl. 2) | i.d.F. vom 29.01.2010 |

§ 3
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4
AUSSERKRAFTSETZEN

Der Bebauungsplan „Inneres Zelgle West“, rechtskräftig in der Fassung vom 21. Juni 2006 wird mit Inkrafttreten dieser Satzung im Überlagerungsbereich (vgl. Anlage zur Satzung, Lageplanausschnitt Überlagerungsbereich – gelbe Fläche) außer Kraft gesetzt.

§ 5
INKRAFTTRETEN

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

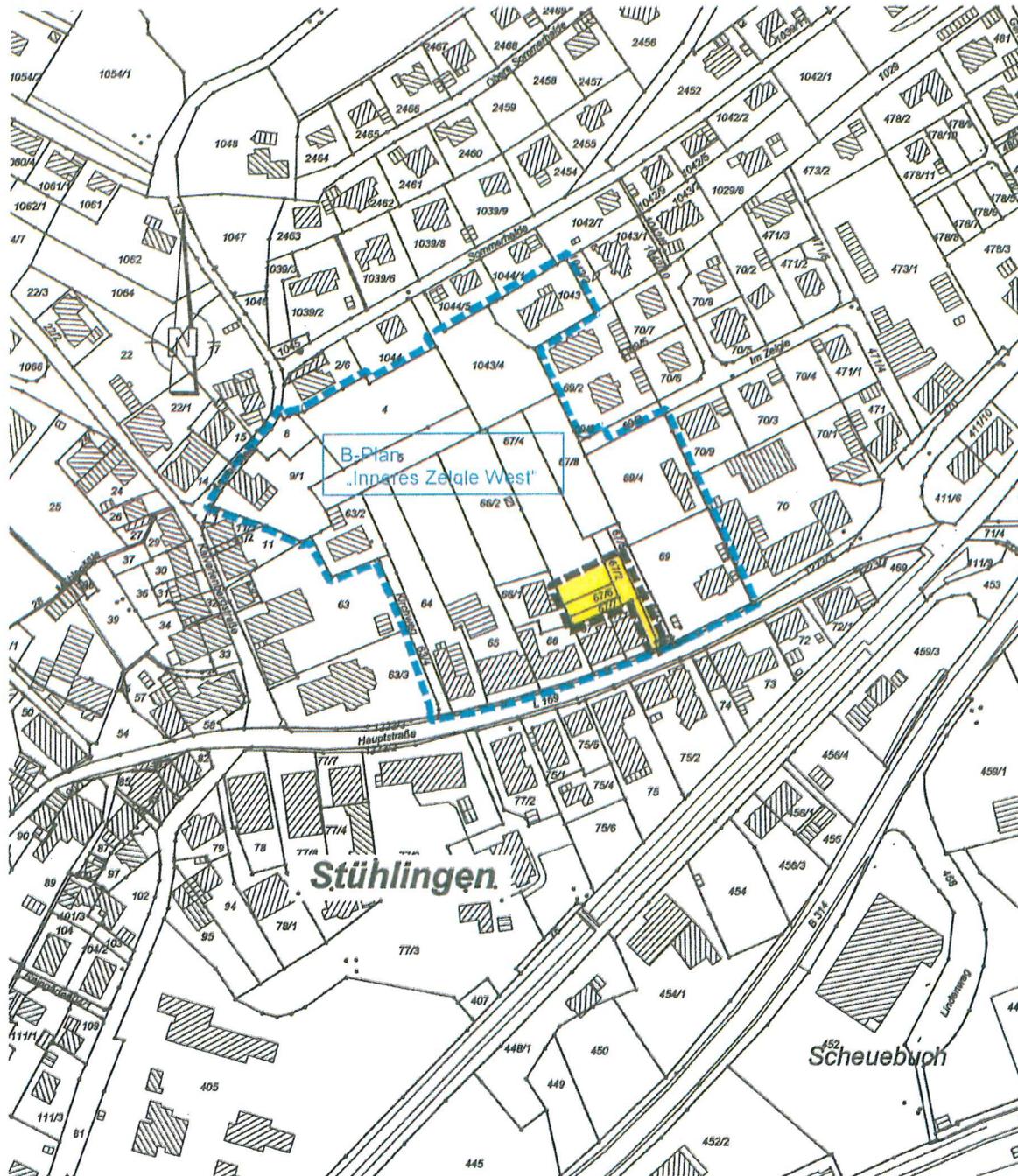
Stühlingen, den 17.05.2010

I. Schäfer
Bürgermeisterin



Anlage zur Satzung

Lageplanausschnitt
Grenzen des Bebauungsplanes / Überlagerungsbereich



(Darstellung unmaßstäblich)



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

für den im Lageplan (Bl. 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. In Ergänzung zur Planzeichnung (Lageplan, Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

**I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 (1) BauGB**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO**

Eine Änderung der Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich zur 1. Änderung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan „Inneres Zelgle West“ erfolgt nicht. Folgende Nutzungen bleiben unverändert festgesetzt:

1.1 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind Vergnügungsstätten aller Art nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.3 Verkehrsflächen incl. der dazugehörigen Verkehrsgrünflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verfahrensübersicht :

Aufstellungsbeschuß (§ 2 BauGB)	am 02.03.2009
Beschluß zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am 02.03.2009
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am 10.02.2010
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am 10.02.2010 bis 12.03.2010
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	am 04.02.2010 bis 12.03.2010
Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)	am 17.05.2010
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am 02.06.2010

Zeichenerklärung :

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG :

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

WA ALLGEMEINE WOHNGBIETE
§ 4 BauNVO

MI MISCHGBIETE
§ 6 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

 FAHRBAHN } STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
GEHWEG }

 PRIVATE ZUFAHRT

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN 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

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES 1. Änderung
§ 9 Abs.7 BauGB

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
§ 9 Abs.7 BauGB

 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINER BAUGEBIETES.
§ 1(4), § 16(5) BauNVO

Stadt Stühlingen



Stadtteil Stühlingen Bebauungsplan " Inneres Zelgle West "

1. Änderung
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 29.01.2010

LAGEPLAN

M 1:250

Blatt

79780 Stühlingen, den 17.05.2010


I. Schäfer, Bürgermeisterin

planungsbüro +
vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79781 waldshut-tiengen
tel. 0 77 41 / 92 11 - 0
fax 0 77 41 / 92 11 - 22
mail info@k-plan.de
www.k-plan.de

geoinformatik
straße und verkehr
wasserversorgung
und umwelt
beratung
projektsteuerung
planung
baubauüberwachung
sigeko



wf-tiengen, den 17.05



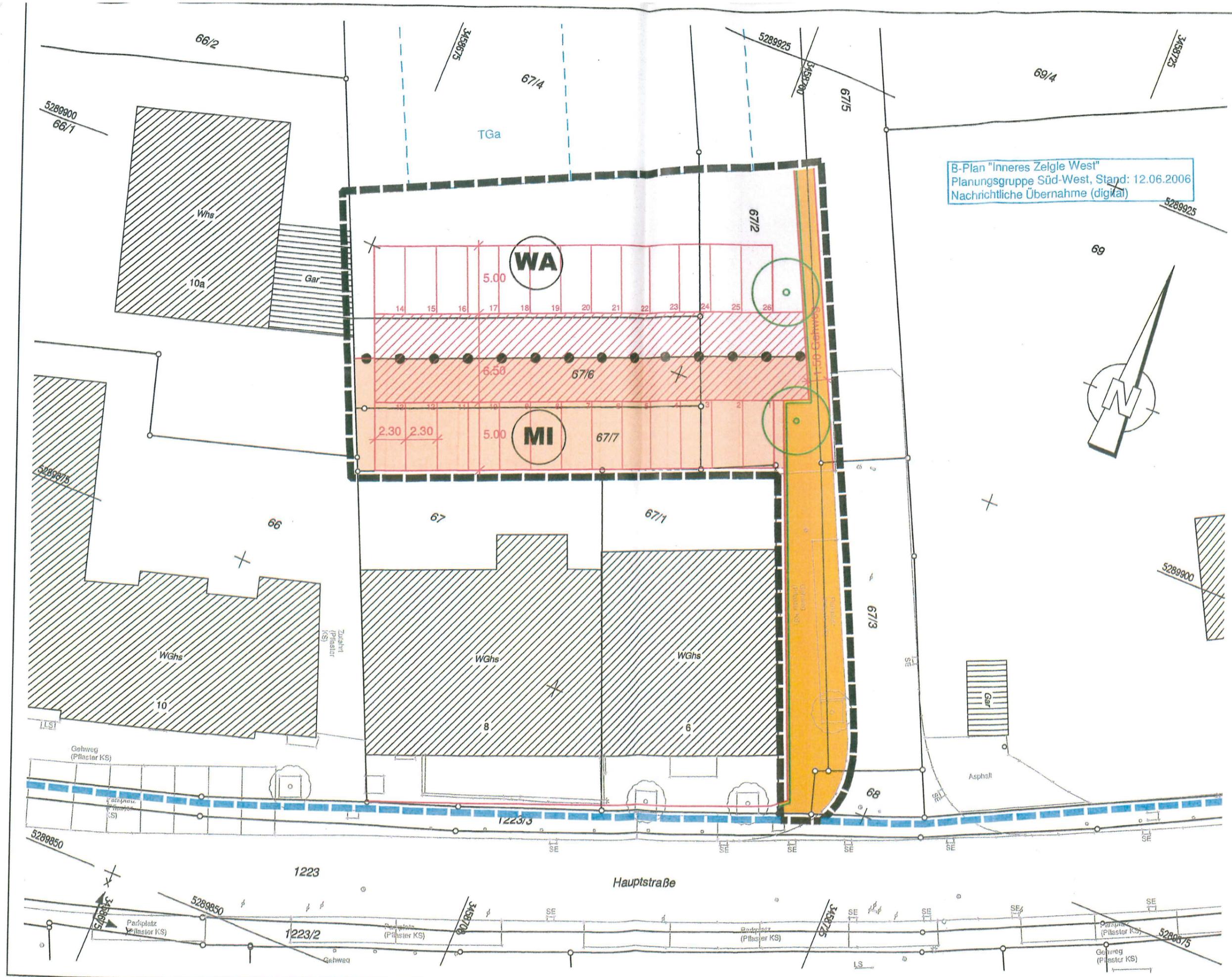
Entwurf und Planer

Auftrag : 0825

Plan : b_10-5_250.sda

Plott : b_10-5_250.pdf

Größe : 0.23 m²



B-Plan "Inneres Zeigle West"
 Planungsgruppe Süd-West, Stand: 12.06.2006
 Nachrichtliche Übernahme (digital)



Auf
 Bes
 (§ 3
 Bek
 Bete
 Bete
 Satz
 Rec

 Ze
 Dar
 ART
 § 9 A
 W
 M
 VER
 § 9 A
 MA
 UNI
 § 9 A
 SO
 L

In Kraft getreten

am: 21. Juni 2006

STADT STÜHLINGEN

**BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

"INNERES ZELGLE WEST"

**TEILWEISE ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS „HAUPTSTRASSE“**

(in Kraft getreten am 23.06.1993)

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING. ANDREAS SCHÜTT FREIER STADTPLANER + ARCHITEKT 79539 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/8528 FAX 8527 .

SATZUNGEN

zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften

„INNERES ZELGLE WEST“

in der Stadt STÜHLINGEN

(teilweise Änderung des Bebauungsplanes „HAUPTSTRASSE STÜHLINGEN“, in Kraft getreten am 23.06.1993)

für den im Lageplan (Bl. 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

Der Gemeinderat der Stadt Stühlingen hat den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „INNERES ZELGLE WEST“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 12.06.2006 als Satzungen beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) – BauGB, Übergangsregelung des § 244 (1) BauGB i.d.F vom 20.07.2004,
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) – BauNVO,
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) – PlanzVO 90,
4. §§ 74 und 79 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (BGBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (BGBl. S. 884 und 895) – LBO,
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am 28.07.2005 (GBl. S. 578) – GemO BW.

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan (Bl. 2).

§ 2

BESTANDTEILE DER SATZUNGEN

Die **Satzung über den Bebauungsplan** besteht aus:

1. Zeichnerischer Teil (Bl. 2)

vom 28.05.2001
i.d.F. vom 12.06.2006

2. Textliche Festsetzungen

vom 28.05.2001
i.d.F. vom 12.06.2006

Die **Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften** besteht aus:

1. gemeinsamer zeichnerischer Teil (Bl. 2)

vom 28.05.2001
i.d.F. vom 12.06.2006

3. Örtliche Bauvorschriften

vom 28.05.2001
i.d.F. vom 24.04.2006

Beigefügt sind:

4. Übersichtsplan (Bl. 1)

vom 28.05.2001
i.d.F. vom 24.04.2006

5. Begründung zu Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften

vom 28.05.2001
i.d.F. vom 24.04.2006

6. Gestaltungsplan (Bl. 3)

vom 28.05.2001
i.d.F. vom 24.04.2006

7. Orientierende Erkundung Altstandort Wessbecher

vom 01.10.1999

§3

AUSSERKRAFTSETZUNG

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „INNERES ZELGLE WEST“ wird der überlagerte Teil (siehe Übersichtsplan Bl. 1) des Bebauungsplanes „HAUPTSTRASSE STÜHLINGEN“, in Kraft getreten am 23.06.1993, außer Kraft gesetzt.

§ 4

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5

INKRAFTTRETEN

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

Stühlingen, den 12.06.2006

Die Bürgermeisterin



Siegel der Stadt



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

„INNERES ZELGLE WEST“

in der Stadt STÜHLINGEN

(teilweise Änderung des Bebauungsplanes „HAUPTSTRASSE STÜHLINGEN“, in Kraft getreten am 23.06.1993)

für den im Lageplan (Bl. 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zur Planzeichnung (Lageplan, Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

Der Bebauungsplan enthält Bereiche mit unterschiedlich umfangreichen Festsetzungen. In den Bereichen, in denen neue Gebäude errichtet werden können, sind Festsetzungen i.S. eines „Qualifizierten“ Bebauungsplanes gem. § 30 (1) BauGB getroffen, in den übrigen Bereichen i.S. eines „Einfachen“ Bebauungsplanes i.S.v. § 30 (3) BauGB.

In den Bereichen des „Einfachen“ Bebauungsplanes enthält der Bebauungsplan nur Festsetzungen zur Art der Baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen. Bezüglich des Maßes der Baulichen Nutzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

1. ART DER NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

1.1 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind Vergnügungsstätten aller Art nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.3 Verkehrsflächen incl. der dazugehörigen Verkehrsgrünflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Für den Bereich des „Qualifizierten“ Bebauungsplanes i.S. des § 30 (1) BauGB ist das Maß der Baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
Im Bereich des „Einfachen“ Bebauungsplanes richtet sich das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

4. BAUWEISE
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

4.1 Im Lageplan (Blatt 2) sind Bereiche festgesetzt, in denen nur Einzelhäuser oder Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind.

4.2 Für Garagen in Gruppen ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

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

Die Stellung der baulichen Anlagen (Gebäuerichtung) ist bereichsweise durch Planzeichen im Lageplan (Bl. 2) zwingend oder wahlweise festgesetzt.

6. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (2) BauGB

Südlich der geplanten Erschließungsstraße und der Straße Im Zelgle darf die Höhe der Oberkante Fertiger Fußboden Erdgeschoß (OK.FFB.EG) maximal 0,8 m über der Höhe der unmittelbar anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Erschließungsplanung zu entnehmen.

7. NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO

Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

8. TIEFGARAGEN, GARAGEN UND CARPORTS
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

8.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der für sie gekennzeichneten Flächen zulässig.

- 8.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der für sie gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 8.3 Im Bereich des „Einfachen“ Bebauungsplanes sind Garagen bis zu einer Fläche von 6,0 x 6,0 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hinter der Verlängerung der entlang den öffentlichen Verkehrsflächen verlaufenden Baugrenzen / Baulinien zulässig. Der Mindestabstand zwischen Garage und der Öffentlichen Verkehrsfläche sollte, soweit die Zufahrt über diese Abstandsfläche erfolgt, mindestens 3,0 m betragen.

**9. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Im Bebauungsplan (Bl. 2) sind im Bereich der privaten Grundstücke für die bestehenden und geplanten Leitungen Flächen für Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger oder zugunsten der jeweiligen zu erschließenden Grundstücke festgesetzt.

In Einzelfällen setzt der Bebauungsplan Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit oder zugunsten anliegender Grundstücke fest.

**10. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 24 BauGB**

Die im Lageplan (Blatt 2) festgesetzten Flächen für Sichtdreiecke sind von Sichthindernissen jeder Art, die höher sind als 0,8 m, freizuhalten

**11. FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND
gem. § 9 (5) BauGB**

Bei den im Lageplan (Blatt 2) gekennzeichneten Flächen besteht bereichsweise ein begründeter Verdacht auf vorhandene Verunreinigungen. Auf die Orientierende Erkundung (Beifügung zum Bebauungsplan) wird verwiesen. Zur Vorbereitung von Geländeänderungen, Nutzungsänderungen oder baulichen Maßnahmen ist entsprechend den Aussagen der Orientierenden Erkundung zu verfahren.

Der Aushub des kontaminierten Materials während der Bauarbeiten ist durch qualifizierte Gutachter intensiv fachlich zu begleiten.

**II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG
gem. § 9 (1) BauGB**

**1. ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB**

Die im Bebauungsplan (Blatt 2) dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.

2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN **gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

- 2.1 Im Bebauungsplan (Blatt 2) ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Es sind nur orts- und landschaftstypische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Das Anpflanzen von Koniferenhecken und exotischen Baumarten ist unzulässig.
- 2.2 Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes ist je angefangener Gruppe von 4 Stellplätzen ein mittel- bis großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Die Stellplätze sind in Rasenfugenpflaster herzustellen.
- 2.3 Für das Anpflanzen von Bäumen sind nur Laubbäume mit mittelgroßen bis großen Kronen zulässig. Der Stammumfang der neu zu pflanzenden Bäume muß mind. 16 - 18 cm betragen.

B. HINWEISE

1. STELLUNGNAHME DER DEUTSCHEN TELEKOM AG vom 29.07.1998

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

2. STELLUNGNAHME GEOLOGISCHES LANDESAMT vom 26.06.1998

Im flachen Talbereich ist örtlich mit setzungsempfindlichen Lockergesteinen zu rechnen. Im Hangbereich dürften Hanglehme und evtl. Rutschmassen anstehen. Bei größeren Hangeinschnitten wird eine geotechnische Beratung empfohlen.

3. FREIRAUMGESTALTUNG

Für die öffentlichen und privaten Freibereiche sind zu den einzelnen Maßnahmen detaillierte Freiraumgestaltungskonzepte zu erarbeiten, die mit dem jeweiligen Bauantrag vorzulegen und zuvor mit der Stadtverwaltung abzustimmen sind.

4. ABWASSERBESEITIGUNG

gem. Stellungnahme Landratsamt vom 03.08.2001, 22.05.2006

Gem. § 45 b (3) Wassergesetz besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, eine Verpflichtung zur dezentralen Versickerung von nicht verunreinigtem Regenwasser. Empfohlen wird das Anlegen von Sickermulden oder Regenwasserzisternen mit einer Mindestgröße von 2,0 m³ und einem Mindestretentionsvolumen von 1,0 m³ mit einem Notüberlauf in das Entwässerungssystem (vgl. auch ATV 117). Die Speicherzisternen sind mit Vorfilterschacht oder Filterplatte auszuführen. Je 100 m² zu entwässernder Fläche sollte vor dem Notüberlauf ein Speichervolumen von 2,0 bis 2,5 m³ nachgewiesen werden. Die Entleerung des Speichervolumens soll gedrosselt erfolgen (0,1 l/s).

Stühlingen, den 28.05.2001
Ergänzt gem. Beschluss des
Gemeinderates vom 24.04.2006
und 12.06.2006

Die Bürgermeisterin



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

„INNERES ZELGLE WEST“

in der Stadt STÜHLINGEN

(teilweise Änderung des Bebauungsplanes „HAUPTSTRASSE STÜHLINGEN“, in Kraft getreten am 23.06.1993)

für den im Lageplan (Bl. 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

1. Oberflächen

- 1.1 Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen (z.B. polierte Metalloberflächen), sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude an Dach und Fassade unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung und Bauteile zur Energieeinsparung.

2. Dächer

- 2.1 Im Bereich des Einfachen Bebauungsplanes sind ausschließlich Satteldächer mit durchlaufenden Firsten mit einer Neigung von 36 bis 45 Grad zulässig. Bei bestehenden Gebäuden mit anderen Dachneigungen kann bei Erweiterungen die bestehende Dachneigung beibehalten werden.
- 2.2 Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes sind bereichsweise differenzierte Festsetzungen zu Satteldächern (36 - 45 Grad) sowie Zelt- und Pultdächern (5 - 15 Grad) und deren Neigungen im Plan (Blatt 2) getroffen.
- 2.3 Zum Ausgleich versiegelter Flächen sind ausnahmsweise auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
- 2.4 Häuser in Hausgruppen oder Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung und in gleicher Dachdeckung auszuführen.
- 2.5 Dachgaupen dürfen nur als gerade Schleppgaupen ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 36 Grad oder als Giebelgaupen ab einer Dachneigung von 30 Grad mit einem Mindestabstand von 3,0 m vom Ortgang ausgeführt werden. Der obere Ansatzpunkt der Gaupe muß in der Schräge mind. 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes des Daches liegen.
- 2.6 Die Dächer von Nebengebäuden und Garagen auf einer Parzelle sind in der gleichen Dachdeckung auszuführen wie die dazugehörigen Hauptgebäude. Für Garagen, die direkt an einer Grundstücksgrenze liegen, sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig. Diese Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.
- 2.7 Zur Dacheindeckung sind nur dunkle (graue, rote bis rotbraune) Materialien zulässig. Bei bestehenden Gebäuden mit anderen Dacheindeckungen kann bei Erweiterungen die vorhandene Dacheindeckung weiterverwendet werden.

3. Gebäude

Nördlich der geplanten Erschließungsstraße dürfen die Traufhöhen an den Gebäudelängsseiten talseits maximal 7,0 m und bergseits maximal 4,0 m, gemessen von der mittleren geplanten Geländehöhe, betragen. Erforderlichenfalls ist das Gelände auf diese Höhe anzuschütten.

4. Werbeanlagen und Beleuchtung

- 4.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern und in Grünflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- 4.2 Beleuchtungsanlagen und Lichtquellen sollen so beschaffen sein, daß Anlieger und Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigt werden.

5. Freiflächen

- 5.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Dabei sind Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen, durchgehende Böschungen benachbarter Grundstücke sind mit gleicher Neigung anzulegen.
- 5.2 Zufahrten, Vorplätze und Lagerflächen sind entsprechend den Erfordernissen zu befestigen. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind die Oberflächen wasserdurchlässig herzustellen (z.B. wassergebundene Decken, Kiesdecken, Schotterrasen, Fugenpflaster oder Rasenpflaster).
- 5.3 Alle übrigen Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Stellplätze genutzt werden. Das Anpflanzen von Koniferen als Hecken sowie das Anpflanzen von exotischen, standortfremden Gehölzen ist unzulässig.
- 5.4 Abfallbehälter und Müllcontainer sollten baulich integriert werden bzw. durch geeignete Maßnahmen (Sichtschutzmauern, Abpflanzungen) abgeschirmt werden.

6. Antennenanlagen

Der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage oder an die Gemeinschaftsantennenanlage der Kabel BW AG wird empfohlen.

Stühlingen, den 28.05.2001
Geändert gem. Beschluss des
Gemeinderates vom 24.04.2006

Die Bürgermeisterin



STADT STÜHLINGEN

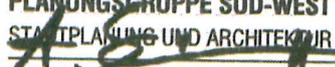
BEBAUUNGSPLAN

"INNERES ZELGLE WEST"

In Kraft getreten
am: 21. Juni 2006

BEBAUUNGSPLAN M 1:500

Blatt 2

Entwurf + Planfertigung		vom	<u>28.05.2001</u>		
Planerin	<u>Dipl.Ing. A. Schütt</u>	geändert	<u>24.04.2006</u>	PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR  DIPL.ING. ANDREAS SCHÜTT FREIER STADTPLANER+ ARCHITEKT TUDMSTRASSE 22 79539 LÖRRACH TEL 07621/8528 FAX 8527	
Zeichnerin	<u>Dipl.Ing. A. Schütt</u>	geändert	<u>12.06.2006</u>		
Verfahrensübersicht und Ausfertigung					
<u>Aufstellungsbeschluss</u>		am	<u>05.09.1995</u>	öffentliche Bekanntmachung	am <u>27.09.1995</u>
<u>Frühzeitige Bürgerbeteiligung</u>	Beschluss	am	<u>15.06.1998</u>	öffentliche Bekanntmachung	am <u>09.09.1998</u>
und Behördenvoranhörung	durchgeführt	vom	<u>30.06.1998</u>	bis <u>31.07.1998</u>	Veranstaltung am <u>12.03.1998</u>
<u>Öffentliche Auslegung</u>	Beschluss	am	<u>28.05.2001</u>	öffentliche Bekanntmachung	am <u>27.06.2001</u>
	durchgeführt	vom	<u>05.07.2001</u>	bis <u>06.08.2001</u>	
Benachrichtigung Träger Öffentlicher Belange		am	<u>21.06.2001</u>		
Beschluss über eingegangene Anregungen		am	<u>24.04.2006</u>		
<u>2. Öffentliche Auslegung</u>	Beschluss	am	<u>24.04.2006</u>	öffentliche Bekanntmachung	am <u>26.04.2006</u>
(bzw. eingeschränkte Auslegung) durchgeführt		vom	<u>04.05.2006</u>	bis <u>22.05.2006</u>	
Benachrichtigung Träger Öffentlicher Belange		am	<u>28.04.2006</u>		
Beschluss über eingegangene Anregungen		am	<u>12.06.2006</u>		
<u>Satzungsbeschluss</u>		am	<u>12.06.2006</u>		
Ausfertigung der Satzung, Stühlingen,		den	<u>12.06.2006</u>		
					
(Schäfer, Bürgermeisterin)					
<u>Inkrafttreten des Bebauungsplanes</u> durch					öffentliche Bekanntmachung am <u>21. Juni 2006</u>
Vermerke					
Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:					
rechtsverbindlich am	_____	Aktenplanzeichen	_____		
rechtsverbindlich am	_____	Aktenplanzeichen	_____	(Sonstige Vermerke)	
Plangrundlage					
Katasterplan	Staatl. Vermessungsamt (Ingenieurbüro Gütthler)	vom	<u>12.10.2000</u>		
Bestandsplan	Ingenieurbüro Gütthler GmbH	vom	<u>12.10.2000</u>		
Erschließungsplanung	Ingenieurbüro Gütthler GmbH	vom	<u>12.10.2000</u>		

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

-  Allgemeine Wohngebiete, Bereich "Einfacher Bebauungsplan"
-  Mischgebiete, Bereich "Einfacher Bebauungsplan"
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

-  Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
-  Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

-  Baulinie
-  Baugrenze
-  Gebäuderichtung
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  nur Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig
-  nur Satteldächer zulässig Dachneigung 36-45 Grad
-  nur Zeltedächer zulässig Dachneigung 5-15 Grad
-  nur Pultedächer zulässig Dachneigung 5-15 Grad
-  Attikageschoß (Staffelgeschoß), Rücksprung min. 1,5 m auch ggü. Baulinie

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Öffentliche Parkierung

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

-  Hauptleitungen unterirdisch

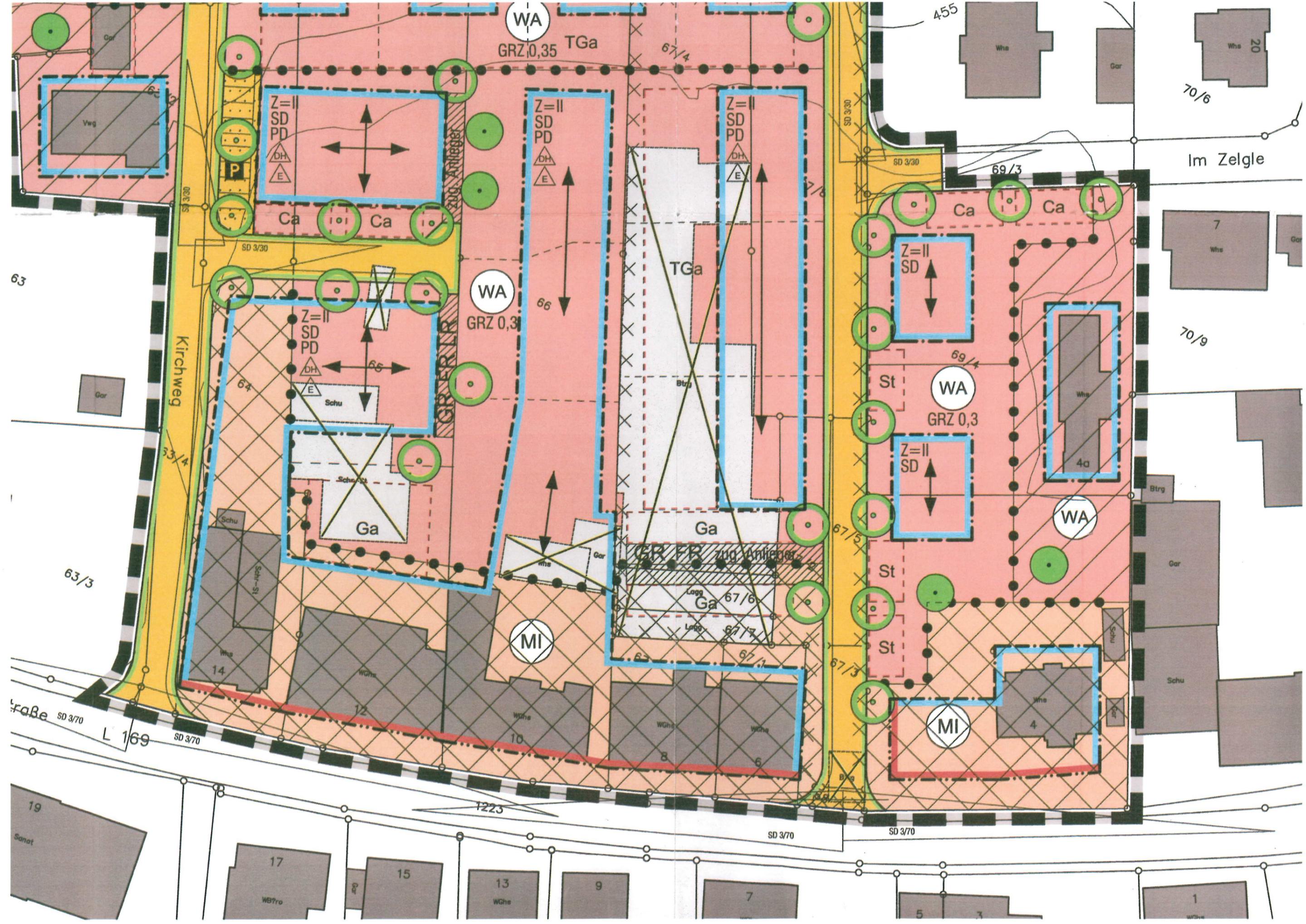
6. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

-  Bäume anpflanzen
-  Bäume erhalten

7. Sonstige Planzeichen

-  Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Arten oder Maße der Nutzung (§ 1(4), § 16(5) BauNVO)
-  Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
-  Stellplätze
-  Carports (offene Stellplatzüberdachung), Stellplätze
-  Garagen, Carports, Stellplätze
-  Tiefgaragen
-  Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
-  Mit gegenseitigen Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
-  Zum Abriß vorgesehene Gebäude
-  Sichtdreiecke, von Bebauung oder Bepflanzung höher als 0,8 m freizuhalten





WA

GRZ 0,35 TGa

67/4

455

70/6

Im Zelgle

7

70/9

63

Kirchweg

64

WA

GRZ 0,3

66

TGa

Z=II SD

69/3

Ca

Ca

St

WA

GRZ 0,3

69/4

4a

WA

63/3

33/4

Ga

Ga

GR FR zug Anlieger

67/6

67/7

67/1

St

67/5

67/3

67/3

St

MI

4

straße SD 3/70

L 169

SD 3/70

1223

SD 3/70

SD 3/70

19

Sanat

17

WB7ro

15

13

WGhe

9

7

5

3

1

WGhe