

TBP Architekten und Ingenieure GbR  
Triet Braun Tietjen

Hansaallee 42a 40547 Düsseldorf  
Tel.: 0211/ 55982-0 Fax.: 0211/ 5570309

BV: Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen  
APH und Betreutes Wohnen

Projekt: 1504

BH: Stühlinger Liegenschaften GmbH & Co Besitz KG

Datum: 15.12.2003

## Planungsrechtliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen

Seite 7

#### Rechtsgrundlagen

##### 1.) Baugesetzbuch (BauGB)

In der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

##### 2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung . BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

##### 3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV-90)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

##### 4.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

In der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1995 (BGBl. S. 29)

##### 5.) Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)

In der Fassung vom 1. Januar 1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2001 (BGBl. S. 605)

TBP Architekten und Ingenieure GbR  
Triet Braun Tietjen

Hansaallee 42a 40547 Düsseldorf  
Tel.: 0211/ 55982-0 Fax.: 0211/ 5570309

BV: Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen  
APH und Betreutes Wohnen

Projekt: 1504

BH: Stühlinger Liegenschaften GmbH & Co Besitz KG

Datum: 15.12.2003

## Planungsrechtliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen

Seite 8

#### 1. Art und Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

- WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der:
  - GRZ, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

##### 1.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige GRZ ist im Bebauungsplan durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

##### 1.4 Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)

Zulässig ist die drei- und viergeschossige Bauweise. Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

##### 1.5 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Firsthöhen sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

TBP Architekten und Ingenieure GbR  
Triet Braun Tietjen

Hansaallee 42a 40547 Düsseldorf  
Tel.: 0211/ 55982-0 Fax.: 0211/ 5570309

BV: Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen  
APH und Betreutes Wohnen

Projekt: 1504

BH: Stühlinger Liegenschaften GmbH & Co Besitz KG

Datum: 15.12.2003

## Planungsrechtliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen

Seite 9

#### 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

##### 2.1 Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO)

Zulässig ist die abweichende Bauweise als offene Bauweise, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von mehr als 50m errichtet werden dürfen.

##### 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Das Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Vor- und Anbauten und Erker ist im Einzelfall bis zu 5m<sup>2</sup> zulässig.

#### 3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Gebäude-Außenwände sind rechtwinklig bzw. parallel zu den im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten.

#### 4. Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhenlage der Gebäude ist wie folgt festgesetzt:

- OKFF Erdgeschoss Seniorenpflegeheim 449 bzw. 448m ü. NN.
- OKFF Erdgeschoss Betreutes Wohnen 449,25 bzw. 447,75m ü. NN

Die Firsthöhen werden in der Nutzungsschablone als NN – Höhen angegeben.

Das Gelände wird zur Hochwassersicherung der Gebäude angefüllt.

#### 5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind im Plan ausgewiesen

TBP Architekten und Ingenieure GbR  
Triet Braun Tietjen

Hansaallee 42a 40547 Düsseldorf  
Tel.: 0211/ 55982-0 Fax.: 0211/ 5570309

BV: Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen  
APH und Betreutes Wohnen

Projekt: 1504

BH: Stühlinger Liegenschaften GmbH & Co Besitz KG

Datum: 15.12.2003

## Planungsrechtliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen

Seite 10

### 6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) Bau NVO auf den nicht überbauten Grundstücksteilen sind zulässig.

### 7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

#### 7.1 Private Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind gem. beigefügter Pflanzenliste zu bepflanzen

#### 7.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Textteil des VEP beigefügten Pflanzenliste festgesetzt

### 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Geh- und Fahrrechte müssen nicht eingetragen werden.



Stühlingen, den... **15. Jan. 2004**

  
.....  
(Bürgermeisterin)

Düsseldorf, den... **15.12.03**

  
  
.....  
(Der Architekt)

TBP Architekten und Ingenieure GbR  
Triet Braun Tietjen

Hansaallee 42a 40547 Düsseldorf  
Tel.: 0211/ 55982-0 Fax.: 0211/ 5570309

BV: Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen  
APH und Betreutes Wohnen

Projekt: 1504

BH: Stühlinger Liegenschaften GmbH & Co Besitz KG

Datum: 15.12.2003

## Planungsrechtliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen

Seite 11

#### Hinweise:

1. Höhenaufnahmen  
Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Stadt Stühlingen abzustimmen.
2. Wasserwirtschaft  
Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf dem Grundstück versickert werden.
3. Bodenschutz  
Nach § 4 (2) BodSchG und § 1 und 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden zu beachten.
4. Denkmalschutz  
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen, z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä. angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Knochen, Metallteile o.ä.) ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.

TBP Architekten und Ingenieure GbR  
Triet Braun Tietjen

Hansaallee 42a 40547 Düsseldorf  
Tel.: 0211/ 55982-0 Fax.: 0211/ 5570309

BV: Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen  
APH und Betreutes Wohnen

Projekt: 1504

BH: Stühlinger Liegenschaften GmbH & Co Besitz KG

Datum: 15.12.2003

## Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

### Wohnen in den Brunnenwiesen - Stühlingen

Grundstücksgröße	5953 m <sup>2</sup>
Flurstücke	393 und 393/2
GRZ Ohne Aussenanlagen	0,4
GFZ	nicht festgesetzt

Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet WA
Vollgeschoss	IV / III bzw. II – s. Nutzungsschablonen
Dachneigung	30-40 Grad
Dachform	Satteldach SD
Max. Firsthöhe	462,5 m ü. NN

#### Materialien

Ortsübliche Materialien:	
Fassade	Putzflächen, Holz- und/oder Schieferverschalung
Dach	Ziegeldach
Befestigte Flächen	Betonpflaster, teilweise Rasengittersteine / wassergebundene Flächen
Zusätzliche Feuerwehrl.	Rasengittersteine

#### Leitungserschließung

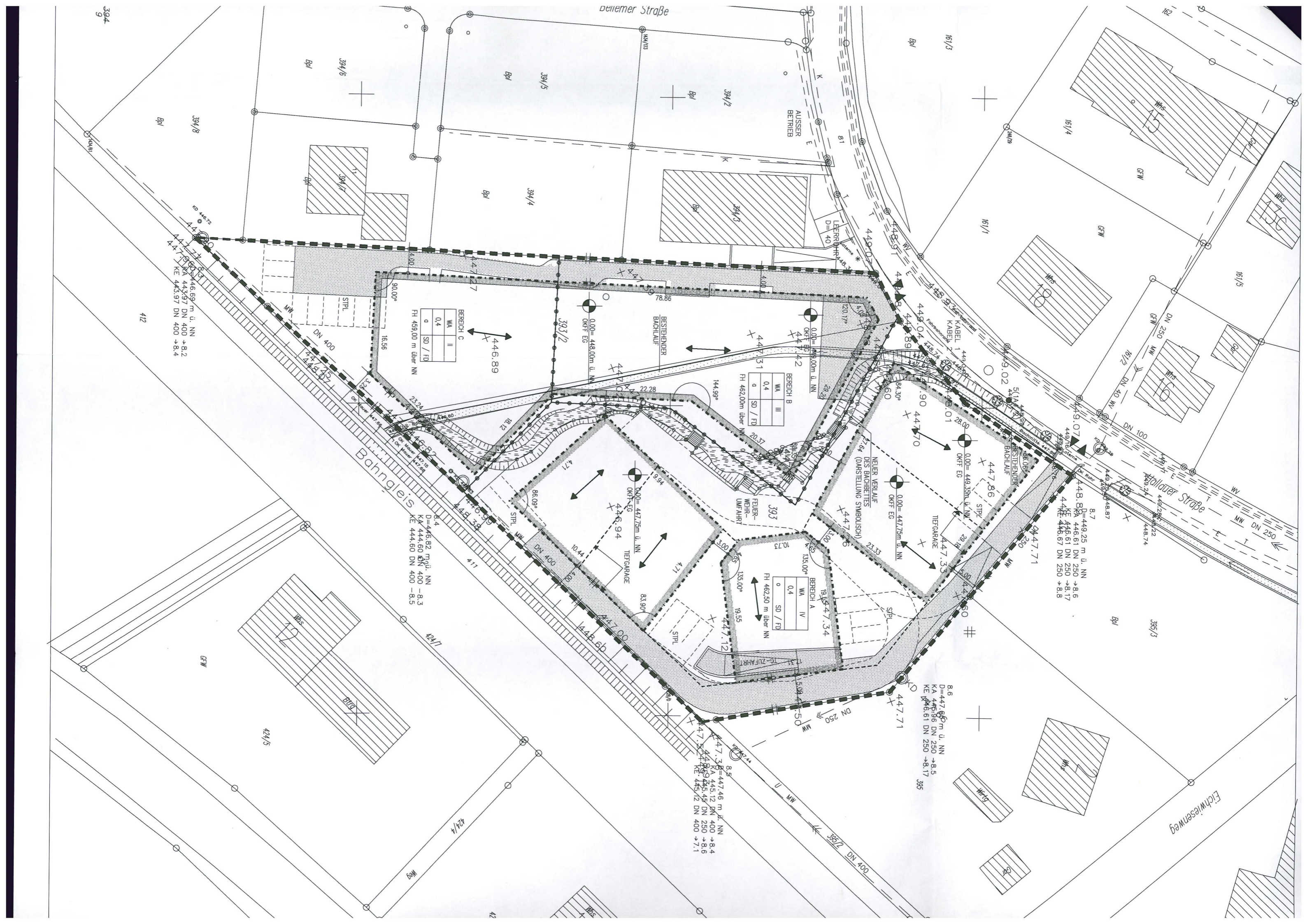
Gas	
Wasser/Löschwasser	
Abwasser	Die detaillierte Entwässerungsplanung ist mit dem
Regenwasser	Bauantrag vorzulegen
Elektro	
Telekom	
Gemeinschaftsantennenanlage	

#### Verkehrerschließung des Grundstücks

Zufahrt	direkte Anbindung an die Hallauer Strasse
Feuerwehr	über allgemeine Zufahrten, Umfahrung des Gebäudes des Gebäudes entsprechend den Erfordernissen
Müllentsorgung	Anfahrbare Standorte auf dem Grundstück

Die Vorgaben der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind zu berücksichtigen





Deiener Straße

Bahngleis

Fischwiesweg

BEREICH C

WA	II
0	0.4
SD / FD	

FH 459.00 m über NN

BEREICH B

WA	0.4
SD / FD	

FH 462.00m über NN

BEREICH A

WA	0.4
SD / FD	

FH 462.50 m über NN

D=446.69 m ü. NN  
 KA 443.97 DN 400 →8.2  
 KE 443.97 DN 400 →8.4

D=446.82 m ü. NN  
 KA 444.60 DN 400 →8.3  
 KE 444.60 DN 400 →8.5

D=447.60 m ü. NN  
 KA 446.96 DN 250 →8.5  
 KE 446.81 DN 250 →8.17  
 395

D=449.25 m ü. NN  
 KA 448.81 DN 250 →8.6  
 KE 448.67 DN 250 →8.17

D=447.38 m ü. NN  
 KA 445.12 DN 400 →8.4  
 KE 445.45 DN 250 →8.6  
 KE 445.12 DN 400 →7.1

412

411

395/3

395

394/9

394/6

394/5

394/2

394/4

394/3

394/8

394/7

161/1

161/4

161/5

Bpl

GFW

424/5

424/4

Fischwiesweg

42



# FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH


<b>Bauliche Nutzung</b> Art: WA Reines Wohngebiet, WR Allgemeines Wohngebiet, MI Mischgebiet, S Sondergebiet Maß: Höchstgrenze, Zahl der Vollgeschosse, zwingend Geschossflächenzahl: 0,4 Dachform SD / FD, Sattler-/Flachdach	<b>Begrenzungs- und Baulinien u.a.</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Baulinie, Baugrenze, Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung, Stellung der Hauptbaukörper und deren Firststichungen, Ein- und Ausfahrten der Garagen und Stellplätze	<b>Bauweise</b> offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, nur Einzelhäuser zulässig, nur Doppelhäuser zulässig, nur Hausgruppen zulässig, geschlossenen Bauweise
--	---	---

<b>Sonstige Nutzung</b> Neues Bachbett -geplant-, Alles Bachbett -Bestand- Private Verkehrsfläche, Private Grünfläche, Umgrenzung von Flächen für Maßb. zum Schutz der Pflanze von Natur u. Landschaft Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für die Stellplätze und Garagen, Erhalten von Bäumen und Gewässern die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten zu belastete Fläche, Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern, zu erhaltende Bäume, anzupflanzende Bäume	<b>Begrenzungs- und Baulinien u.a.</b> Fläche für den Gemeinbedarf, Fläche für Versorgungsanlagen, Fläche für Stellplätze und Garagen, Erhalten von Bäumen und Gewässern	<b>Bauweise</b> offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, nur Einzelhäuser zulässig, nur Doppelhäuser zulässig, nur Hausgruppen zulässig, geschlossenen Bauweise
---	---	---

<b>ALLGEMEINE DARSTELLUNGEN</b> Gemarkungsgrenze, Flurgrenze, Flurstücksgrenze, Tasse, parallele Geraden, vorhandenes Gebäude mit vorhandener Geschosszahl, vorhandene Höhe über NN, vorgeschlagene unverbundene Grundstücksgrenze, Böschung	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b> Landschaftsschutzgebiet, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (unterird.) mit Schutzstreifen, Wasserversorgung, Elektrotrasse, Telefonleitung, Kabel Fernsehen, Mischwasserkanal
---	---

Die Darstellung stimmt mit dem Katasternachweis und dem gegenwärtigen Zustand überein.  
 Die Festlegung der der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
 am: 14. Jan. 2004 In Kraft getreten

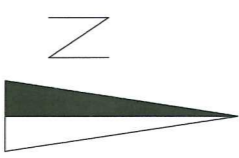
Dieser Plan wurde gemäß §2 und §12 des Baugesetzbuches am .....2003 zur Aufstellung beschlossen Stühlingen, den .....2003 Bürgermeister	Dieser Plan ist gemäß §3 (2) des Baugesetzbuches durch Beschluß des Planungsausschusses der Stadt Stühlingen vom .....2003 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Stühlingen, den .....2003 Bürgermeister	Dieser Plan hat gemäß §3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom .....2003 bis .....2003 öffentlich ausgelegen Stühlingen, den .....2003 Bürgermeister
---	--	--

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Stühlingen am .....2003 als Sitzung beschlossen worden.  
 Stühlingen, den .....2003  
 Bürgermeister  


**HINWEISE**  
 - Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grünflächen dargestellten Einzelheiten sind nachrichtlich.  
 - Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Änderungen Nr.....bis Nr.....aufgrund von Anregungen und Bedenken gemäß Beschluß des Planungsausschusses vom .....2003  
 Bürgermeister Mitglied des Rates

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141)  
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)  
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. S.58)  
 - Landesbauordnung BW (LBO BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S.617) in der zur Zeit gültigen Fassung.



**STADT STÜHLINGEN**  
 Gemarkung: Stühlingen  
 Flurstücke: 393 & 393/2  
 Maßstab: 1:500  
 Planung: TBP  
 ARCHITEKTEN- UND INGENIEURE GBR  
 HANSAALLEE 42A 40647 DOSSLENDORF  
 TEL.: 0211-559820 • FAX.: 0211-5570309  
 15.12.03  
 I.A. Schwilke  
 Datum / Unterschrift

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SENIORENPFLEGEHEIM UND BETREUTES WOHNEN**  
 Inhalt nach Baugesetzbuch (BauGB) §9 Abs. 1 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung sowie §9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §74 Landesbauordnung BW (LBO BW)