

In Kraft getreten  
am: 04. Dez. 2002

# STADT STÜHLINGEN

---

## ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „OBERE UND MITTLERE ALP“

---

(in Kraft getreten am 05.08.1992, letzte Änderung vom 20.05.1995)

für die Flst. Nrn. 491 (tw.), 491/2 und 493 (tw.)

---

**PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST**  
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR  
DIPL.ING. H.R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT + STADTPLANER  
79539 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL 07621/2300 + 8528 FAX 8527

## SATZUNG

### zur Änderung des Bebauungsplans

#### „OBERE UND MITTLERE ALP“

(in Kraft getreten am 05.08.1992, letzte Änderung vom 20.05.1995)

#### in der STADT STÜHLINGEN

für die Flst. Nrn. 491 (tw.), 491/2 und 493 (tw.)

Der Gemeinderat der Stadt Stühlingen hat die bereichsweise Änderung des Bebauungsplanes „OBERE UND MITTLERE ALP“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 25.11.2002 als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert am 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950) -- BauGB.
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 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 19.12.2000 -- LBO.
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582) -- GemO BW.

### § 1

#### RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil (Bl. 2).

### § 2

#### BESTANDTEILE DER SATZUNGEN

Die Änderung des Bebauungsplans besteht aus:

- |                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| 1. Übersichtsplan (Blatt 1)           | vom 08.07.2002        |
| 2. Zeichnerischer Teil, NEU (Blatt 2) | vom 08.07.2002        |
|                                       | i.d.F. vom 30.09.2002 |
| 3. Zeichnerischer Teil, ALT (Blatt 3) | vom 08.07.2002        |

Beigefügt sind:

4. Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

vom 08.07.2002  
i.d.F. vom 30.09.2002

### § 3

#### INHALT DER ÄNDERUNG

1. Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes "OBERE UND MITTLERE ALP" ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Blatt 2). Die Änderungen und Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften ergeben sich für den Änderungsbereich aus Absatz 2.
- 2.1 Punkt A 1.2.2 der textlichen Festsetzungen zum Sondergebiet (SO) wird in:  
*"Hotel und Apartmentwohnen; zulässig sind : ..."*  
umbenannt und um die Zulässigkeit einer  
*"- Apartmentwohnanlage mit max. 30 WE zusätzlich zum Hotel"*  
erweitert.
- 2.2 Die Traufhöhe im Bereich des Sondergebietes (SO) Hotel und Apartmentwohnen wird auf 9,5 m erhöht.
- 2.3 Die grünordnerischen textlichen Festsetzungen werden um folgende Punkte ergänzt:
  - B 3.7 *Im Bereich des Sondergebietes (SO) Hotel und Apartmentwohnen sind die Dachflächenwässer, sofern dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist, einer Versickerungsmulde nach dem Stand der Technik mit Überlauf in das Abwassersystem (Kanal oder Straßenentwässerung) zuzuleiten.*
  - B 3.8 *Im Bereich des Sondergebietes (SO) Hotel und Apartmentwohnen sind Zufahrten und offene Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.*
- 2.4 Die nachrichtlich übernommenen Festsetzungen und Hinweise werden um folgenden Punkt ergänzt:
  - D 3. *Der Bereich des Sondergebietes (SO) Hotel und Apartmentwohnen liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Spießenbergquellen (Rechtsverordnung vom 07.12.1992).*

### § 4

#### AUSSERKRAFTSETZUNG

Mit Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes „OBERE UND MITTLERE ALP“ werden die durch die Abgrenzung überlagerten zeichnerischen Teile des Bebauungsplanes „OBERE UND MITTLERE ALP“, in Kraft getreten am 05.08.1992, letzte Änderung vom 20.05.1995, außer Kraft gesetzt.

## § 5

## ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan zuwiderhandelt.

## § 6

## INKRAFTTRETEN

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

Stühlingen, den 25.11.2002

Die Bürgermeisterin



Siegel der Gemeinde

## BEGRÜNDUNG

### zur Änderung des Bebauungsplans

#### „OBERE UND MITTLERE ALP“

(in Kraft getreten am 05.08.1992, letzte Änderung vom 20.05.1995)

### in der STADT STÜHLINGEN

für die Flst. Nrn. 491 (tw.), 491/2 und 493 (tw.)

#### I. ALLGEMEINES UND PLANUNGSERFORDERNIS

Der Gemeinderat der Stadt Stühlingen hat am 08.07.2002 gemäß § 2 (1) i.V.m. § 2 (4) BauGB die bereichsweise Änderung des Bebauungsplanes „OBERE UND MITTLERE ALP“ beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, weil die Festsetzungen des Bebauungsplanes in dem zu ändernden Bereich nicht mehr den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde entsprechen.

Im rechtskräftigen Plan ist für die betreffenden Grundstücke ein Sondergebiet Hotel für Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Schank- und Speisewirtschaften, Schwimmbad, Tennisplatz, Diskothek, Kinderspielplatz und Nebenanlagen festgesetzt. Die Eigentümer beabsichtigen, Teile der Grundstücke für die Errichtung einer Apartmentwohnanlage als Ergänzung zum Golfplatz- und Hotelbetrieb zu veräußern. Eine derartige Nutzung ist nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans jedoch nicht zulässig.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese bauliche Entwicklung und für die Genehmigungsfähigkeit eines entsprechenden Baugesuchs zu schaffen, ist eine Deckblattänderung notwendig.

Der durch diese Deckblattänderung überlagerte Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird im zeichnerischen Teil mit Rechtskraft der vorliegenden Bebauungsplanänderung aufgehoben.

#### II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der am 26.11.1987 wirksam gewordene und per 16.03.1992 geänderte Flächennutzungsplan der Stadt Stühlingen weist für die Fläche des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes als Art der Nutzung Sonderbauflächen (S) für Freizeit und Erholung aus.

Da die Festsetzungen zur Art der Nutzung durch die Änderung des Bebauungsplans lediglich ergänzt werden, der Gebietscharakter jedoch prinzipiell erhalten bleibt, kann die Änderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

#### III. PLANUNGSGEBIET

Die Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird durch die Änderung nicht berührt. Die Änderungen beschränken sich auf die Grundstücke Flst. Nrn. 491

(nördlicher Teil), 491/2 und 493 (nördlicher Teil). Auf dem Grundstück Flst.Nr. 491 befindet sich das bestehende Hotel mit Schwimmbad und verschiedenen Nebenanlagen. Die Nebengebäude im Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 491/2 müssen zur Errichtung der Apartmenthäuser abgetragen werden.

#### **IV. AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

##### **IV.1 ERSCHLIESSUNG**

###### **STRASSEN, FUSSWEGE**

Die Grundstücke sind durch die angrenzenden Straßen L 169 und K 6513 (Oberalpstraße) erschlossen. Im Rahmen der Änderung werden direkte Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht berührt. Die Festsetzungen zum Zufahrtsverbot entlang der L 169 und entlang der K 6513 werden prinzipiell beibehalten. Die nördliche der beiden zulässigen Zufahrten von der K 6513, die als gemeinsame Zufahrt für das Apartmentwohnen und die Reitanlage vorgesehen ist, wird um ca. 25 m nach Norden verschoben.

Da die Zufahrt zu den Apartmenthäusern von Norden erfolgen muß (tw. Tiefgarage) erscheint ein mögliches Zusammenlegen der Zufahrten zu Hotel und Apartmenthäusern wenig sinnvoll. Es würden zusätzlich ca. 120 m Straße parallel zur Kreisstraße entstehen, die der gebotenen Minimierung versiegelter Flächen widerspricht. Die nördlich anschließende Kurve der Kreisstraße ist zudem gut einsehbar, die verschobene Zufahrt liegt an deren Außenseite.

###### **SONSTIGE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN**

Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie ist ebenso wie die Abwasserbeseitigung durch den Anschluß an bestehende Netze im Bereich der Straßen sichergestellt.

###### **PARKIERUNG**

Die erforderlichen Stellplätze für die Apartmenthäuser sind größtenteils in halb unter die Gebäude geschobenen Tiefgaragen vorgesehen. Im Plan werden entsprechende Flächen für Nebenanlagen festgesetzt.

##### **IV.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG**

Der rechtskräftige Bebauungsplan diene bis heute als planungsrechtliche Voraussetzung für Errichtung und Betrieb des Golfplatzes Obere Alp und der dazugehörigen Einrichtungen. Der auf seiner Basis errichtete Golfplatz ist seit fast einem Jahrzehnt in Betrieb und hat zur Steigerung der Attraktivität der näheren Umgebung nicht unerheblich beigetragen. Viele Clubmitglieder und andere Nutzer kommen jedoch nicht aus der Nähe, sondern müssen zum Teil erhebliche Anfahrtswege in Kauf nehmen. Bereits 1995 sollte das bestehende Hotel daher erweitert werden. Eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes (Verschiebung Baufenster) wurde durchgeführt. Das Vorhaben konnte jedoch nicht realisiert werden. Durch die Schaffung von Apartmentwohnungen zusätzlich zu den bestehenden Beherbergungseinrichtungen unmittelbar am Platz soll nun der in den letzten Jahren zeitweilig zurückgegangene Betrieb des Golfplatzes wieder attraktiviert und damit stabilisiert werden.

Die Festsetzung zur Art der Nutzung, im rechtskräftigen Bebauungsplan Sondergebiet Hotel (SO) für Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Schank- und Speisewirtschaften, Schwimmbad, Tennisplatz, Diskothek, Kinderspielplatz und Nebenanlagen, wird daher durch die Änderung entsprechend dem Planungsziel neu formuliert (Sondergebiet Hotel und Apartmentwohnen) und um die Zulässigkeit einer Apartmentwohnanlage mit max. 30 Wohnungen erweitert.

Die Baufenster werden neu gegliedert und so verändert, daß zwischen der im Norden geplanten Reitanlage und dem bestehenden Hotel im Süden zwei Apartmenthäuser Platz finden und die Grundstücke entsprechend aufgeteilt werden können. Die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse (IV) wird beibehalten, lediglich der Zusatz "unterstes Geschoß als Sockelgeschoß" entfällt aufgrund der topografischen Situation (der Hang fällt leicht nach Norden ab). In diesem Zusammenhang wird die zulässige Traufhöhe um 2 m auf 9,5 m erhöht, die Bezugshöhe Oberalpstraße (K6513) entfällt.

Die maximal überbaubare Grundfläche von insgesamt 4.350 qm wird beibehalten, im Bereich für die Reitanlage wird sie um 500 qm reduziert, im Bereich SO-Hotel um die für die Apartmenthäuser zusätzlich erforderlichen 500 qm erhöht.

Gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen verändert sich die geplante Dichte also nicht erheblich.

#### IV.3 GESTALTUNG UND LANDSCHAFT

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Gestaltung sowie die Festsetzungen zur Freiraumgestaltung werden durch die Änderung im wesentlichen nicht berührt und nur für den Bereich des Sondergebietes Hotel und Apartmentwohnen um eine Regelung zur Versickerung des Dachflächenwassers sowie um eine Festsetzung zu wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Pkw-Stellplätze, die nach Aussage des Landratsamtes im Wasserschutzgebiet, Zone III zulässig sind, ergänzt.

#### IV.4 BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben schaffen, deren Realisierung kurzfristig vorgesehen ist. Zusätzliche Erschließungs- oder andere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Lörrach, den 08.07.2002  
ergänzt gem. Beschluß des  
Gemeinderates vom 30.09.2002

Stühlingen, den 25.11.2002

Die Bürgermeisterin

Entwurf + Planfertigung

**PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST**  
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR  
DIPL.ING.ING. H.R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT  
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300



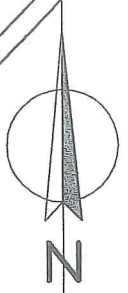
*[Handwritten signature]*

# STADT STÜHLINGEN

## ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "OBERE UND MITTLERE ALP"

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:1500  
BLATT 1



GW  
WASSERSCHUTZGEBIET  
"SPIESSENBERGQUELLE"  
ZONE III  
Verordnung vom 07.12.1992

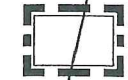
Obere Krummäcker

7. Flächen für die Wasserwirtschaft  
(§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Schutzgebiet für Grund- und  
Quellwassergewinnung

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Plangrundlage  
Katasterplan  
STAATL. VERMESSUNGSAMT  
14.04.2002

Planfertigung  
Lörrach, den 09.07.2002 / 30.09.2002  
PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST  
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR  
LÖRRACH, TUMSTR. 22 TEL. 07424 9200 FAX 07424 9201



# STADT STÜHLINGEN

## ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "OBERE UND MITTLERE ALP"

### BEBAUUNGSPLAN NEU ZEICHENERKLÄRUNG

M 1:500  
BLATT 2

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



Sondergebiete  
(detailliert sh. Textliche Festsetzungen)

6. Grünflächen  
(§ 9(1)Nr.15 und Abs.6 BauGB)



Spielplatz



Schwimmbad & Liegeflächen

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

SO	II	Nutzungsschalone
2.050 qm	-	Art. der. baulichen Nutzung
-	0	Vollgeschoss als Höchstmaß Grundfläche
SD	38 - 47°	Dachform / Traufhöhe
		Bauweise
		Dachneigung

7. Flächen für die Wasserwirtschaft  
(§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Art oder des Maßes der Nutzung (§ 1(4), § 16(5) BauNVO)



Gebäudedichtung



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9(1)Nr.4 und 22 BauGB)



offene Bauweise



Tiefgaragen



nur Seitendächer zulässig



Mit gegenseitigen Rechten zu belastende Flächen (§ 9(1)Nr.21 und Abs.6 BauGB)

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



Einfahrtsbereich



Gehrecht / Fahrrecht



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



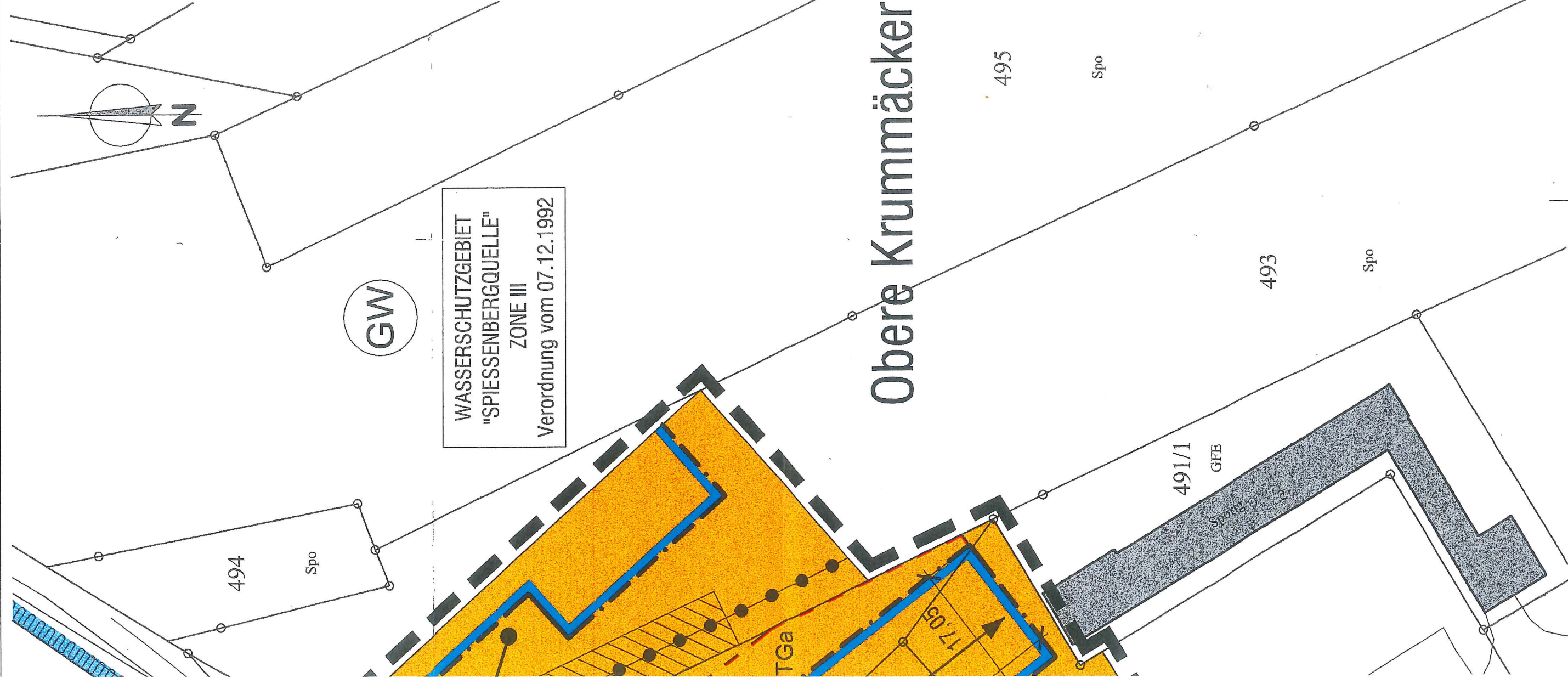
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9(1)Nr.10 und Abs.6 BauGB)

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



Bäume erhalten

## Obere Krummäcker



Plangrundlage  
Katasterplan  
STAATL. VERMESSUNGSAMT  
vom 24.04.2002

Planfertigung  
Lörrach, den 08.07.2002 / 30.09.2002  
PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST  
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR  
DIPL.-ING. H.R. GÜDEMANN FREIER ARCHITECT-STADTPLANER  
78539 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/2300 FAX 07627

Entwurf vom 08.07.2002/30.09.2002  
geändert

Planer/in DIPL.-ING. A.SCHÜTT  
Zeichner/in DIPL.-ING. A.SCHÜTT

### Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 08.07.2002	öffentliche Bekanntmachung	am 10.07.2002
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am 08.07.2002	öffentliche Bekanntmachung	am 10.07.2002
und Behördenvoranhörung	durchgeführt vom 12.07.2002 bis 30.09.2002	Veranstaltung	am 30.09.2002
Öffentliche Auslegung	Beschluß am 30.09.2002	öffentliche Bekanntmachung	am 02.10.2002
	durchgeführt vom 11.10.2002 bis 11.11.2002		
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am 07.10.2002			

Beschluss über Bedenken und Anregungen am 25.11.2002

Satzungsbeschluss am 25.11.2002

Ausfertigung der Satzung  
Stühlingen, den 25.11.2002

*(Signature)*  
(Schäfer, Bürgermeister)



Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung

### Vermerke

Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:  
rechtsverbindlich am \_\_\_\_\_ Aktenplanzeichen \_\_\_\_\_  
rechtsverbindlich am \_\_\_\_\_ Aktenplanzeichen \_\_\_\_\_  
(Sonstige Vermerke)

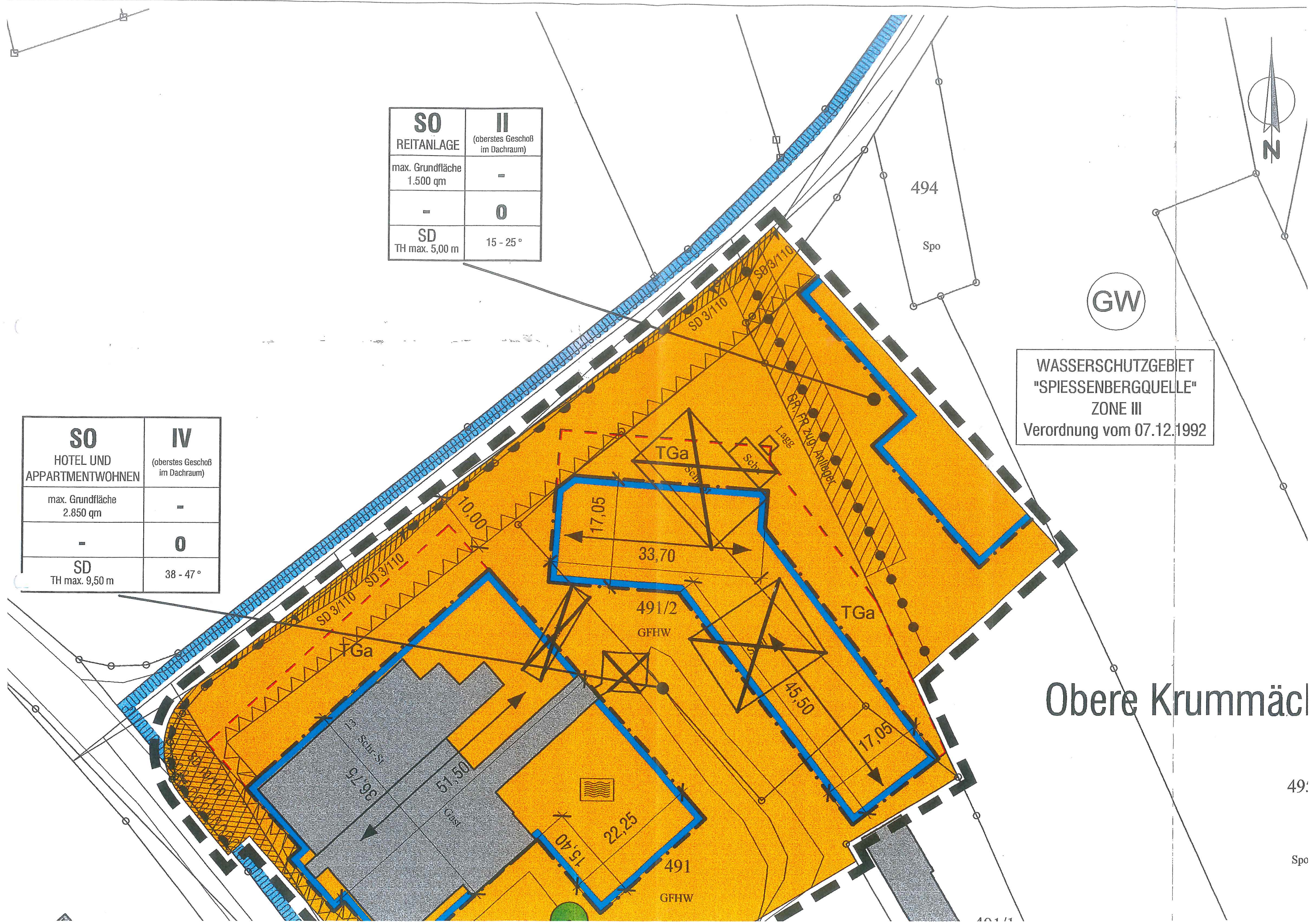
04. Dez. 2002  
am \_\_\_\_\_

<b>SO</b> REITANLAGE	<b>II</b> (oberstes Geschöß im Dachraum)
max. Grundfläche 1.500 qm	-
-	<b>0</b>
<b>SD</b> TH max. 5,00 m	15 - 25°

<b>SO</b> HOTEL UND APPARTMENTWOHNEN	<b>IV</b> (oberstes Geschöß im Dachraum)
max. Grundfläche 2.850 qm	-
-	<b>0</b>
<b>SD</b> TH max. 9,50 m	38 - 47°

WASSERSCHUTZGEBIET  
"SPIESSENBERGQUELLE"  
ZONE III  
Verordnung vom 07.12.1992

Obere Krummäckl



49:  
Spo

<b>SO</b>	<b>IV</b>
HOTEL UND WONNIMMENTWOHNEN	(oberstes Geschöß im Dachraum)
o. Grundfläche 2.850 qm	-
-	<b>0</b>
SD h max. 9,50 m	38 - 47°

WASSERSCHUTZGEBIET  
"SPIESSENBERGQUELLE"  
ZONE III  
Verordnung vom 07.12.1992

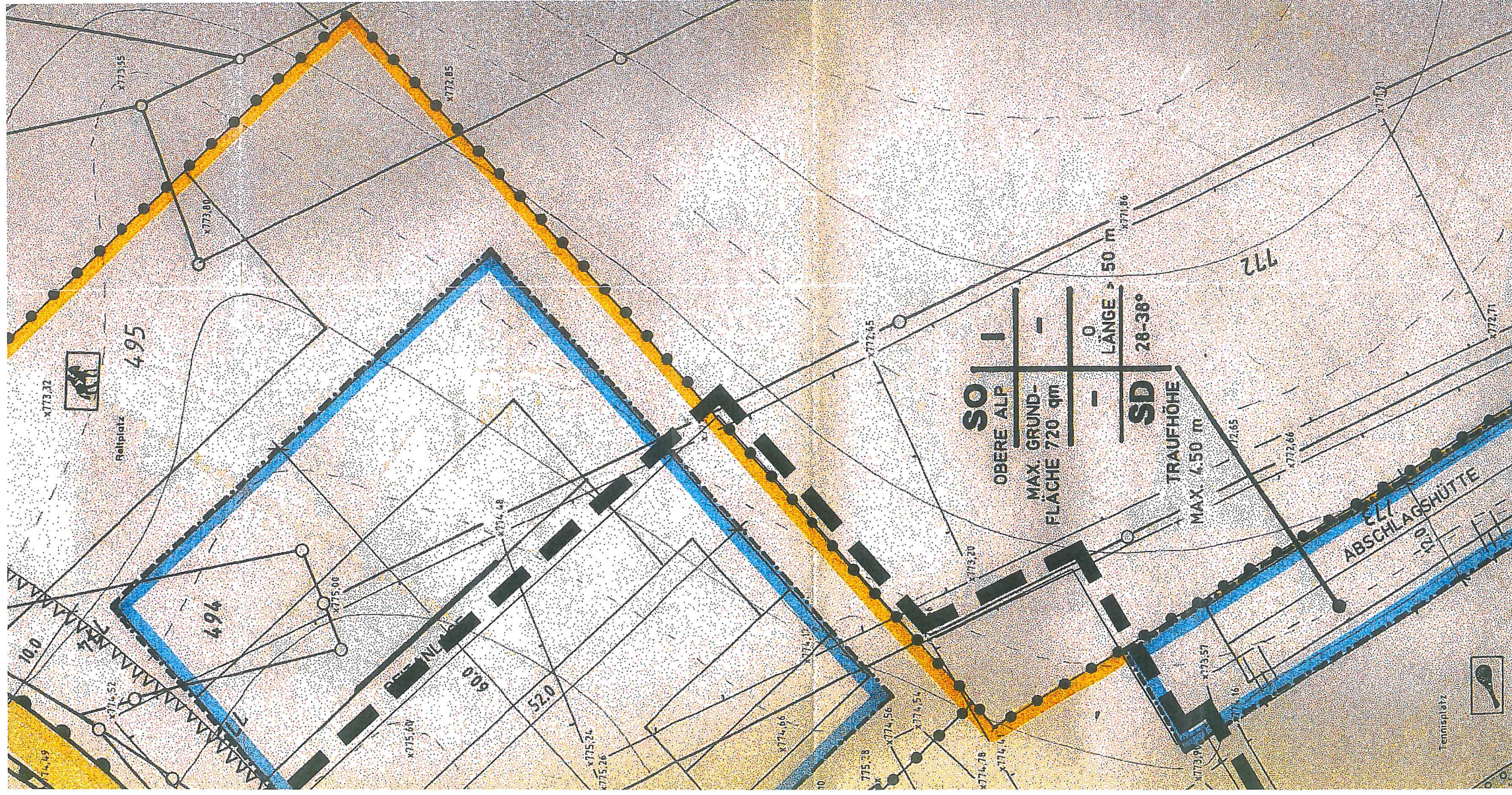
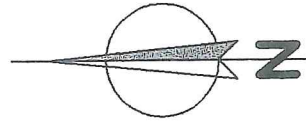


# STADT STÜHLINGEN

## ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "OBERE UND MITTLERE ALP"

BEBAUUNGSPLAN ALT

M 1:500  
BLATT 3





**STADT STÜHLINGEN**  
**STADTTEIL STÜHLINGEN-OBERWANGEN**  
**6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „OBERE U. MITTLERE**  
**ALP“, WEGEN NEUBAU VON ZWEI APPARTEMENTHÄUSERN IM**  
**BEREICH DER GRUNDSTÜCKE LGB.NRN. 491/TEIL, 491/2 u.**  
**493/TEIL**

**Öffentlich ausgelegen**

nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.08.1997 in der Zeit vom 11.10.2002 – 11.11.2002.  
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02.10.2002.

Stühlingen, den 05.12.2002

  
Schäfer,  
Bürgermeisterin



**Als Satzung beschlossen**

nach § 10 BauGB vom 27.08.1997 in Verbindung mit § 4 GO am 25.11.2002.

Stühlingen, den 05.12.2002

  
Schäfer,  
Bürgermeisterin



**Ausfertigung**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Bebauungsplan-Änderung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Stühlingen vom 25.11.2002 überein.

Stühlingen, den 05.12.2002

  
Schäfer,  
Bürgermeisterin



**STADT STÜHLINGEN  
STADTTEIL STÜHLINGEN-OBERWANGEN  
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „OBERE U. MITTLERE  
ALP“, WEGEN NEUBAU VON ZWEI APPARTEMENTHÄUSERN IM  
BEREICH DER GRUNDSTÜCKE LGB.NRN. 491/TEIL, 491/2 u.  
493/TEIL**

**Rechtskräftig**

nach § 10 Abs. 3 BauGB vom 27.08.1997 durch die Bekanntmachung des  
Satzungsbeschlusses am 04.12.2002.

Stühlingen, den 05.12.2002

  
Schäfer,  
Bürgermeisterin



**Mitteilung der Rechtskraft**

an das Landratsamt Waldshut am 05.12.2002.

Stühlingen, den 05.12.2002

  
Schäfer,  
Bürgermeisterin

