

Satzung

über die Änderung des Bebauungsplanes „Obere u. Mittlere Alp“, Gemarkung Stühlingen-Bettmaringen

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 650, 650/1 und 650/2.

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 04.06.2018 die Änderung des Bebauungsplanes „Obere und Mittlere Alp“, Gemarkung Stühlingen-Bettmaringen im Bereich der obengenannten Grundstücken im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 13.10.2017 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 13.10.2017. Gegenstand der Änderung ist die Modifizierung der Lage und Größe der Baufenster im Bereich der Golfclubanlagen.

§ 3

Bodenschutz / Altlasten

1. Das Planungsgebiet liegt in der Geologie des Oberen Muschelkalks. Aktuelle Bodenuntersuchungen haben gezeigt, dass im Bereich des Oberen Muschelkalks geogen bedingt vor allem erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte (Blei, Cadmium, Chrom) in den Böden auftreten können, die nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 eine uneingeschränkte Verwertung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub nicht zulassen.
2. Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahme im Planungsgebiet so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich)
3. Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z. B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.

**§ 4
Festsetzungen**

In Kraft getreten
am: 13. Juni 2018

1. Die maximale Höhe des Gebäudes wird gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil durch die Festlegung der Erdgeschosshöhe und der Firsthöhe festgesetzt. Die Angaben erfolgen in Meter über NN.
2. Die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan mit allen Änderungen werden im Überlagerungsbereich durch diese Festsetzungen ersetzt.

**§ 5
Inkrafttreten**

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

Stühlingen, den 05.06.2018

Burger
Burger
Bürgermeister



Begründung und Erläuterung

zur Änderung des Bebauungsplanes „Obere u. Mittlere Alp“ Gemarkung Stühlingen-Bettmaringen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 650, 650/1 und 650/2.

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan „Obere und Mittlere Alp“ ist am 05.08.1992 in Kraft getreten.

2. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Die Bauherrschaft, die Obere Alp Golf AG stellt den Antrag auf Änderung des geltenden Bebauungsplanes bezüglich der Lage und Größe der bisherigen Baufenster im Bereich der Golfclubanlagen.

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Bauherrschaft plant eine Caddy-Halle zu errichten. Für den Neubau dieser Halle reichen die bisherigen Abgrenzungen in den vorhandenen Baufenstern nicht aus. Daher sollen die bisherigen Baufenster optimiert und zusammengelegt werden, auch um die vom damaligen Bauwunsch teilweise abweichenden Bebauungen mit zu berücksichtigen. Die Fläche der neuen Baufenster beträgt ca. 9.300 m², die überbaubaren Flächen sind auf ca. 5.555 m² festgelegt.

Die Grundstücke sind erschlossen und eine Umgebungsbebauung vorhanden. Diese wird durch die geplanten Änderungen nicht beeinträchtigt.

4. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahren ist u.a., dass

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder Naturschutzgebieten bestehen,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² unterschritten wird.

Der Bebauungsplan soll entsprechende der dargestellten Erweiterung weiterhin als Sondergebiet „Golfclub“ genutzt werden. Er begründet damit keine neuen oder zusätzlichen UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Das Gebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 9.300 m². Damit wird die nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten. Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanänderungsverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB durchgeführt werden kann. Damit verbunden ist auch der

Verzicht auf einen formellen Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

Alle übrigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Obere und Mittlere Alp“, Gemarkung Stühlingen-Bettmaringen bleiben unberührt.

Stühlingen, den 05.06.2018

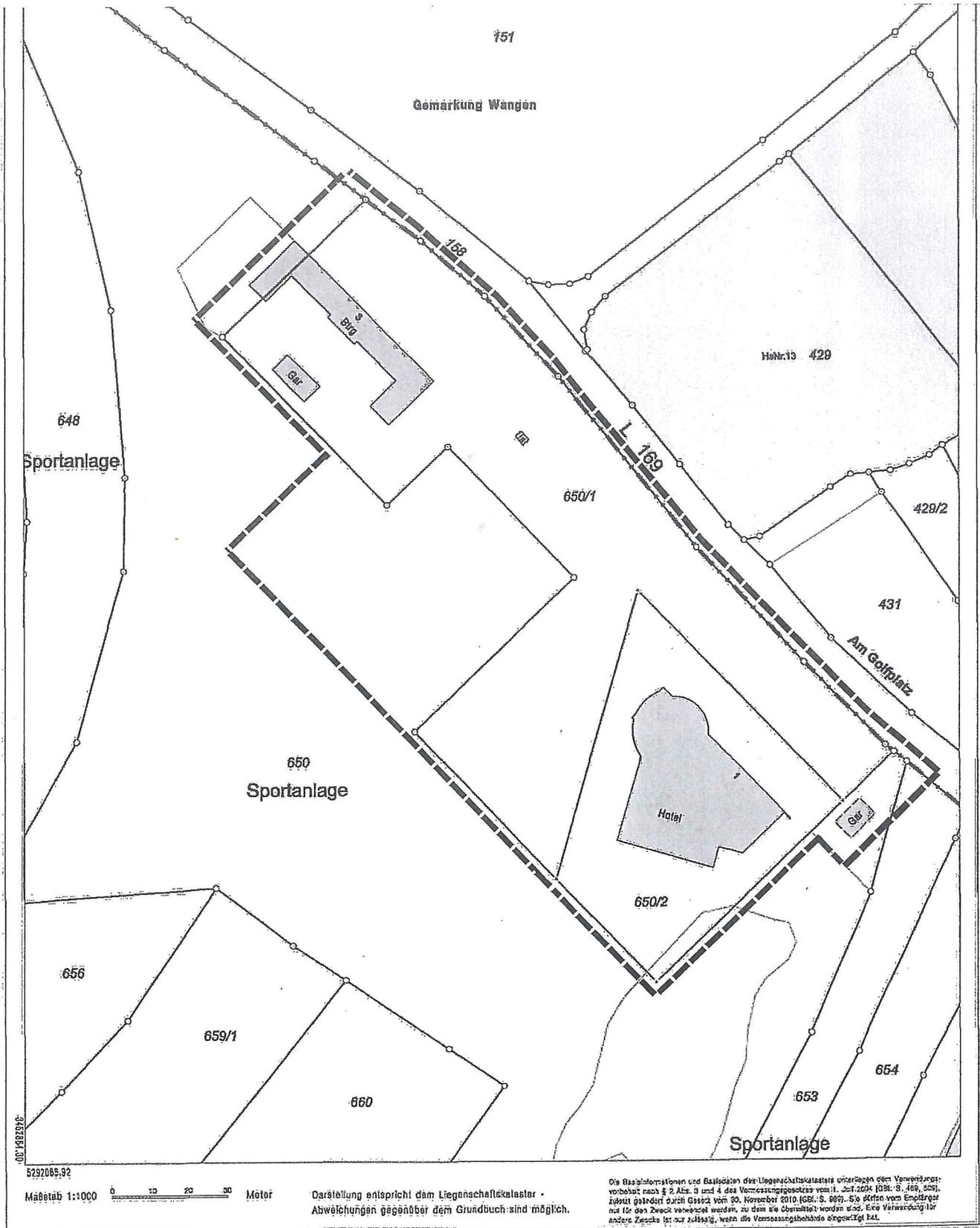
Burger

Bürger
Bürgermeister



Änderung des Bebauungsplanes „Obere u. Mittlere Alp“, Gemarkung Stühlingen-Bettmaringen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 650, 650/1 und 650/2

Grenzen der Bebauungsplan-Änderung - Übersichtslageplan



STADT STÜHLINGEN

Landkreis Waldshut

In Kraft getreten

am: 13. Juni 2018



Zeichnerischer Teil

Aufgestellt

Nach § 2 Abs. 1 BauGB

durch Beschluss des Gemeinderates

ortsübliche Bekanntmachung

Zustimmung zum Entwurf

vom 22.01.2018

am 07.02.2018

am 22.01.2018

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

nach § 4 Abs. 2 BauGB

in der Zeit

vom 15.02.2018

bis 20.03.2018

Öffentlich ausgelegen

nach § 3 Abs. 2 BauGB

in der Zeit

ortsübliche Bekanntmachung

vom 15.02.2018

bis 20.03.2018

am 07.02.2018

Als Satzung beschlossen

nach § 10 Abs. 1 BauGB

mit § 4 Abs. 1 GO

am 04.06.2018

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Stühlingen übereinstimmt.

Stühlingen, den 05.06.2018



Burger
Bürger, Bürgermeister

Rechtsverbindlich

nach § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung

am 13.06.2018 im Amtsblatt der Stadt Stühlingen

Bebauungsplan Obere-Mittlere Alp Geänderter Bebauungsplan gemäss §13a BauGB

MASSTAB: 1:500	PROJEKT - NR.: S10613\1013\1V2\ LPBP3.prj	PLAN - NR.: 3	FORMAT: 95/45	DATUM: 13.10.2017
Güthler Ingenieure GmbH 79761 Waldshut-Tiengen, Schaffhauser Strasse 103, Tel. 07741/6092-0, Fax 07741/6092-20 www.guethler-ingenieure.de, email: info@guethler-ingenieure.de				

SCHAFT
id Abs.6 BauGB

CHAFT

IE

D

ZE

WASSERFLÄCHEN
§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB

- WASSERFLÄCHEN (TEICH)
- WASSERSCHUTZGEBIET:
- WEITERE SCHUTZZONE
- ENGERE SCHUTZZONE B

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- VERKEHRSGRÜN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- GOLFPLATZ
- KINDERSPIELPLATZ
- REITPLATZ

LANDSCHAFT
§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB

- NATURSCHUTZGEBIET
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- FLÄCHE MIT BETRETUNGSVERBOT FÜR DIE ALLGEMEINHEIT

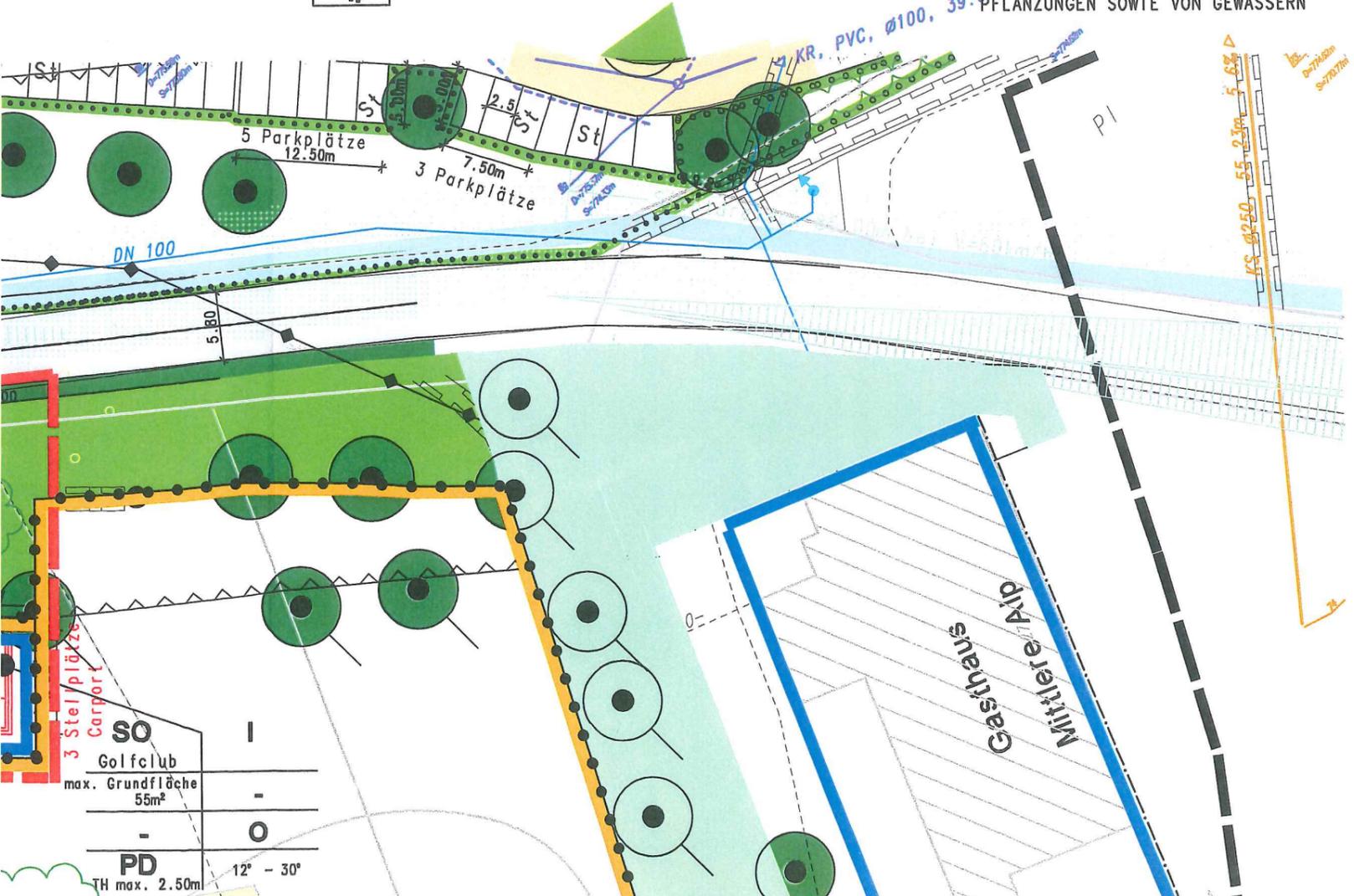
§ 9 Abs.1 Nr.25

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- BÄUME
- OBSTBAUM / STREUOBSTWIESE
- STRÄUCHER, FELDGEHÖLZE
- ENTWICKLUNG VON WALDARTIGEN LAUBHOLZBESTÄNDEN MIT WALDMANTEL
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR: (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB)
- STELLPLÄTZE GARAGEN / CARPORT TIEFGARAGEN
- MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- GR** GEHRECHT
- FR** FAHRRECHT
- LR** LEITUNGSRECHT
- MIT GEGENSEITIGEN NUTZUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- VOR DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE: - FLÄCHEN (§ 9 Abs. Nr.10+Abs.6 BauGB) - SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 Abs. Nr.24 und Abs.6 BauGB)
- SICHTDREIECK, VON SICHTHINDERNISSEN JEDER ART - HÖHER ALS 0.8m ÜBER FAHRBAHN - FREIZUHALTEN
- FLÄCHEN ZUR HERRSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BauGB)

- AUFSCHÜTTUNG
- ABGRABUNG
- GRENZE RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICHE DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs.7 BauGB)
- GRENZE RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICHE IM BESCHLEUNIGTEN ÄNDERUNGSVERFAHREN (§ 13a BauGB)
- ABGRENZUNG VON UNTERSCHIEDLICHER ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 Abs.5 BauNVO)
- ABRUCH VON GEBÄUDEN
- ABSCHLAGSHÜTTE
- BLITZSCHUTZHÜTTE
- GEPLANTE GRUPPENBLITZSCHUTZHÜTTE



STADT STÜHLINGEN
Landkreis Waldshut

In Kraft getreten am: 13. Juni 2018



Zeichnerischer Teil

Aufgestellt Nach § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Gemeinderates ortsübliche Bekanntmachung Zustimmung zum Entwurf

vom	22.01.2018
am	07.02.2018
am	22.01.2018

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom	15.02.2018
bis	20.03.2018

Öffentlich ausgelegen nach § 3 Abs. 2 BauGB ortsübliche Bekanntmachung

vom	15.02.2018
bis	20.03.2018
am	07.02.2018

- EN**
BauGB
- TLICHE**
- HRSFLÄCHEN:**
- SENBE-
UNGSLINIE**
- UND
- UND WEGE**
- UHENDEN VERKEHR**
)
- VERKEHRSFLÄCHEN:**
- RT ZWINGEND**
- UND AUSFAHRT**
- BEREICH HOTEL**
- VERSORGUNGSANLAGEN**
§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 und Abs.6 BauGB
- ELEKTRIZITÄT (TRAFOSTATION)**
- LEITUNGEN**
§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB
- OBERIRDISCH**
- UNTERIRDISCH**
- BESTEHENDER SCHMUTZWASSERKANAL**
D=770.43m
S=767.82m
- DECKELHÖHE SCHMUTZWASSERKANAL**
- SOHLHÖHE SCHMUTZWASSERKANAL**
- SCHMUTZWASSERKANAL**
- BESTEHENDER REGENWASSERKANAL**
D=770.43m
S=767.82m
- DECKELHÖHE REGENWASSERKANAL**
- SOHLHÖHE REGENWASSERKANAL**
- REGENWASSERKANAL**
- BESTEHENDE TRINKWASSERLEITUNG**
AUSSENDURCHMESSER

- LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT**
§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB
- LANDWIRTSCHAFT**
- WALD**
- WALDGRENZE**

- BAULINIE UND BAUGRENZE**
- BAULINIE**
- BAUGRENZE**

- WASSERFLÄCHEN**
§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB
- WASSERFLÄCHEN (TEICH)**
- WASSERSCHUTZGEBIET:**
- WEITERE SCHUTZZONE**
- ENGERE SCHUTZZONE B**

- GRÜNFLÄCHEN**
§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**
- VERKEHRSGRÜN**
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE**
- GOLFPLATZ**
- KINDERSPIELPLATZ**
- REITPLATZ**

- LANDSCHAFT**
§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB
- NATURSCHUTZGEBIET**
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- FLÄCHE MIT BETRETUNGSVERBOT FÜR DIE ALLGEMEINHEIT**
- § 9 Abs.1 Nr.25
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
ANPFLANZEN / ERHALTEN z.B.
- BÄUME**
- OBSTBAUM / STREUOBSTWIESE**
- STRÄUCHER, FELDGEHÖLZE**
- ENTWICKLUNG VON WALDARTIGEN LAUBHOLZBESTÄNDEN MIT WALDMANTEL**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN**



ZEICHENERKLÄRUNG:

ALLGEMEIN

-  BESTEHENDE GEBÄUDE
-  GEPLANTE GEBÄUDE
-  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  BESTEHENDE NUTZARTGRENZE
-  BESTEHENDE TOPOGRAPHISCHE LINIE

BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

-  NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
-  OFFENE BAUWEISE
-  ABWEICHENDE BAUWEISE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1-11 BauNVO

-  SONDERGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

-  GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
-  GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- Z** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- III** ALS HÖCHSTGRENZE
-  ZWINGEND
- ART DER GESCHOSSE:
- DG** DACHGESCHOSSE
- SG** SOCKELGESCHOSSE

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

 FIRST- bzw. GEBÄUDERICHTUNG ZWINGEND

DACHFORM:

- SD** SATTELDACH
- PD** PULTDACH

NUTZUNGSSCHABLONE

NUTZUNGSART	GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUMASSENAHL	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG

 FLÄCHE GLEICHER NUTZUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

 FLÄCHE FÜR OBERÖRTLICHE VERKEHRSANLAGEN

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN:

-  GEHWEG FAHRBAHN SCHRAMMBORD } STRASSEN- GRENZUNGSLINIE
-  ÖFFENTLICHER FUSS- UND WIRTSCHAFTSWEG
-  PRIVATE STRASSEN UND WEGE
-  FLÄCHEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR (PRIVATPARKPLÄTZE)

ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN:

-  EINFAHRT / AUSFAHRT ZWINGEND
-  BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT
-  EIN- UND AUSFAHRTBEREICH HOTEL

VERS

§ 9 Abs



D=770.43m

S=767.82m

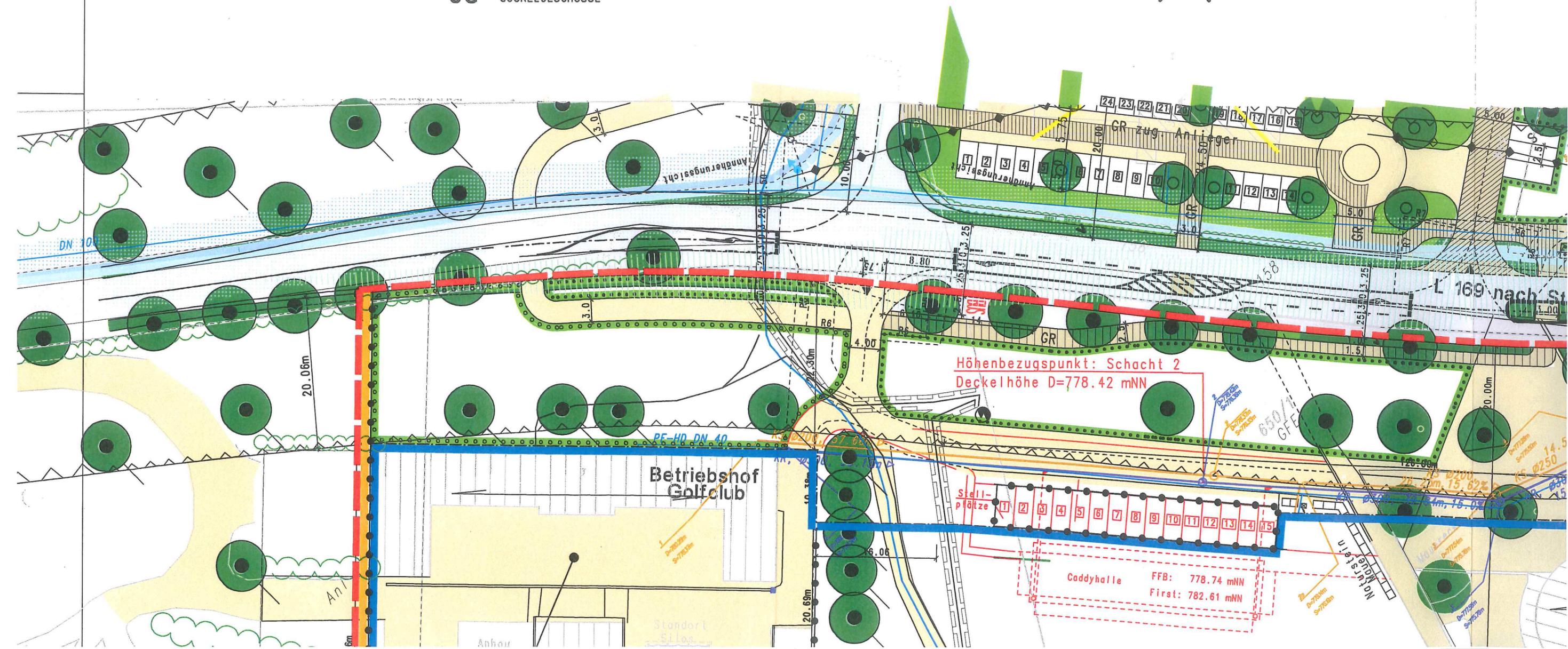
KS

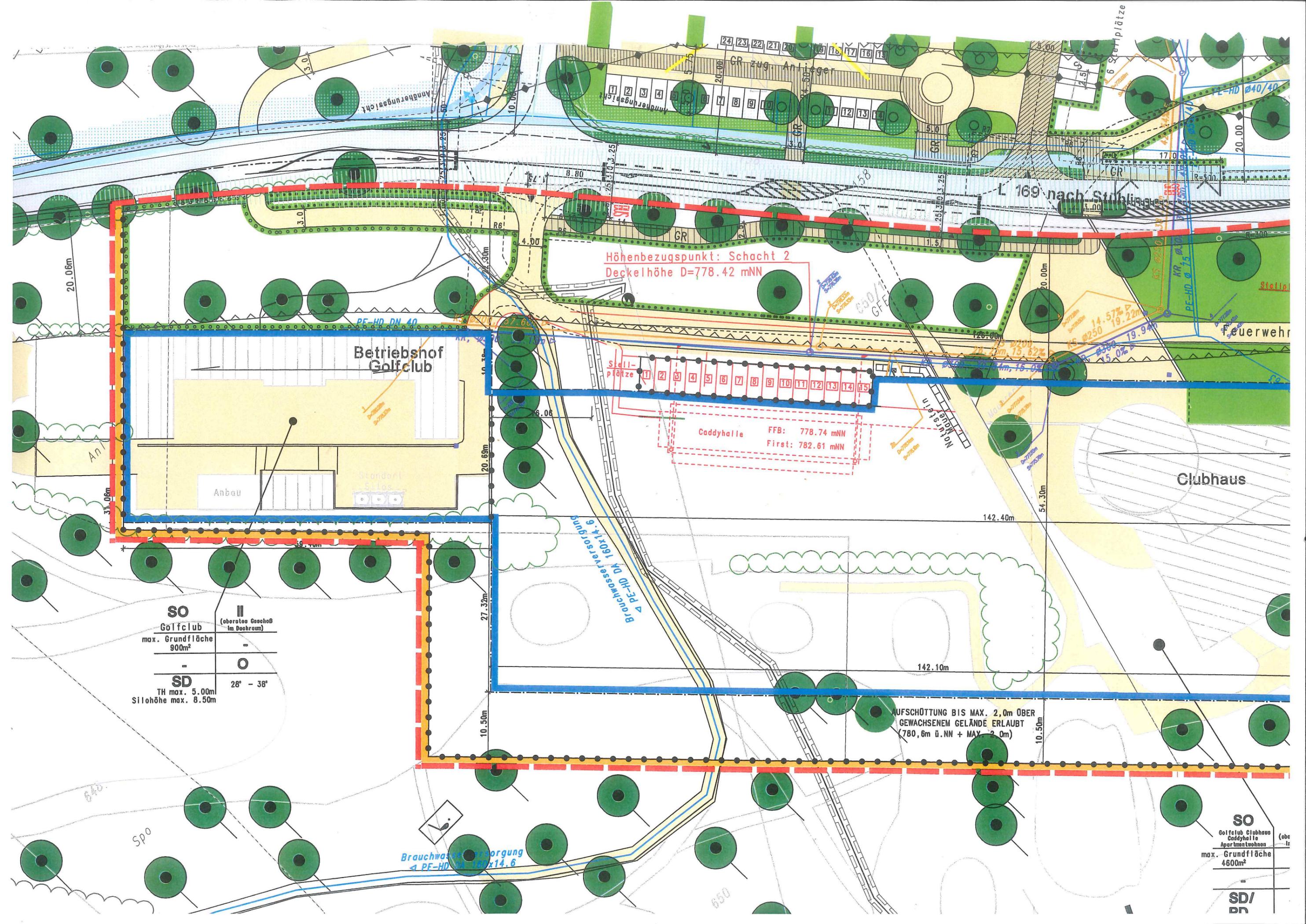
D=770.43m

S=767.82m

KR

DA





Höhenbezugspunkt: Schacht 2
 Deckelhöhe D=778.42 mNN

Caddyhalle FFB: 778.74 mNN
 First: 782.61 mNN

AUFSCHÜTTUNG BIS MAX. 2,0m OBER
 GEWACHSENEM GELÄNDE ERLAUBT
 (780,6m ü.NN + MAX. 2,0m)

SO	II
Golfclub	(oberstes Geschöß im Dachraum)
max. Grundfläche 900m ²	-
-	○
SD	28° - 38°
TH max. 5.00m	
Silohöhe max. 8.50m	

SO	Golfclub Clubhaus Caddyhalle Apartmentwohnen
max. Grundfläche 4600m ²	(oberste Ebene)
-	
SD/ DN	

