

## Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Bauleitplanverfahren

### 1. Änderung des B-Planes „Doräcker“ mit örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB im Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 2765, Gemarkung Stühlingen-Weizen

#### A. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

OZ	Träger/Behörde	Inhalt	Stellungnahme der Verwaltung/Beschlussvorschlag
01.	Landratsamt Waldshut Bauplanungsrecht Schreiben vom 19.11.2020 Koordinierte Stellungnahme	<p>a) In der Satzung wurde der Rechtsstand einiger Rechtsgrundlagen fehlerhaft angegeben (BauGB u. BauNVO). Es besteht kein Zitiergebot für Rechtsgrundlagen, werden diese jedoch genannt, sollten diese die aktuell gültige Fassung wiedergeben bzw. mit dem Hinweis „...in der letztgültigen Fassung ....“ ergänzt werden.</p> <p>b) In Ziffer 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wurde u.a. die Nutzungsart „Vergnügungstätte“ als Ausnahme ausgeschlossen. Diese Nutzungsart ist in § 4 BauNVO nicht vorgesehen. Bitte nehmen Sie zur Klarheit und um Missverständnisse zu vermeiden, diese Nutzungsart heraus.</p> <p>c) Wie bereits am 16.10.2020 telefonisch – mit Herrn Bendel von der Stadt Stühlingen – besprochen, regen wir an, den Waldabstand (30 m) zu prüfen und ggfls. die untere Forstbehörde am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>a) Kenntnisnahme und Berücksichtigung durch Aufnahme entsprechender Hinweise in den schriftlichen Teil</p> <p>b) Kenntnisnahme und Berücksichtigung durch Anpassung des Textes</p> <p>c) Das Kreisforstamt wurde mit Schreiben vom 16.10.2020 am Verfahren beteiligt.</p>
01.	Landratsamt Waldshut Bodenschutz/Altlasten Schreiben vom 19.11.2020 Koordinierte Stellungnahme	<p>Altlasten Keine Bedenken und Anregungen</p> <p>Bodenschutz Aus der Sicht des Bodenschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Bitte nehmen Sie folgende Hinweise in die Planung mit auf: Das Planungsgebiet liegt in der Geologie des Mittleren Muschelkalks. Aktuelle Bodenuntersuchungen haben</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung durch Aufnahme entsprechender Hinweise in den schriftlichen Teil.</p>

		<p>gezeigt, dass in den Böden des Mittleren Muschelkalks geogen bedingt erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte auftreten können, die eine uneingeschränkte Verwertung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes nicht zulassen.</p> <p>Um die Entstehung schädlicher Bodenveränderungen durch den Umgang mit dem im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Bodenmaterial zu vermeiden, ist deshalb folgendes zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahme auf dem Baugrundstück so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).</li> <li>• Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub vom Baugrundstück abgefahren werden, ist dies ohne vorherige Untersuchung des Bodens nur zulässig, wenn der Erdaushub auf die Erdaushubdeponie (DK0) des Landkreises Waldshut in Mönchingen verbracht wird.</li> <li>• Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub vom Baugrundstück abgefahren und soll nicht auf die genannte Erdaushubdeponie (DK0) verbracht werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.</li> </ul> <p>Darüber können geogen bedingt erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte in den Boden auftreten, die über den jeweiligen Prüfwerten der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete liegen und damit die Nutzung von Planungsgebieten einschränken können. Wir empfehlen deshalb, im weiteren Verfahren die konkrete Belastungssituation im Planungsgebiet durch geeignete repräsentative Bodenuntersuchungen zu ermitteln.</p>	
01.	Landratsamt Waldshut Naturschutz Schreiben vom 19.11.2020 koordinierte Stellungnahme	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme
01.	Landratsamt Waldshut Wasserschutz	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme

	Schreiben vom 19.11.2020 koordinierte Stellungnahme			
01.	Landratsamt Waldshut Gewerbeaufsicht Schreiben vom 19.11.2020 koordinierte Stellungnahme	Keine Bedenken und Anregungen		Kenntnisnahme
01.	Landratsamt Waldshut Brandschutz Schreiben vom 19.11.2020 koordinierte Stellungnahme	Keine Bedenken und Anregungen		Kenntnisnahme
01.	Landratsamt Waldshut Gesundheitsschutz Schreiben vom 19.11.2020 koordinierte Stellungnahme	Keine Bedenken und Anregungen		Kenntnisnahme
01.	Landratsamt Waldshut Abfallwirtschaft Schreiben vom 19.11.2020 koordinierte Stellungnahme	Keine Bedenken und Anregungen		Kenntnisnahme
01.	Landratsamt Waldshut Straßenverkehrsrecht Schreiben vom 19.11.2020 koordinierte Stellungnahme	Keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen. Eine abschließende Beurteilung bleibt dem konkreten Vorhaben vorbehalten		Kenntnisnahme
01.	Landratsamt Waldshut Straßenbau Schreiben vom 19.11.2020 koordinierte Stellungnahme	Keine Bedenken und Anregungen		Kenntnisnahme
01.	Landratsamt Waldshut Flurneuordnung Schreiben vom 19.11.2020 koordinierte Stellungnahme	Kein Flurneuordnungsverfahren betroffen, keine Bedenken und Anregungen		Kenntnisnahme
01.	Landratsamt Waldshut Landwirtschaft Schreiben vom 19.11.2020 koordinierte Stellungnahme	Es bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, da agrarstrukturelle Belange nicht beeinträchtigt werden		Kenntnisnahme
02.	Stadt Stühlingen Eigenbetrieb ZIS Schreiben vom 20.11.2020	Keine Bedenken und Anregungen		Kenntnisnahme
03.	Vodafone BW GmbH Fernsehgemeinschaftsanlage Schreiben vom 29.10.2020	Keine Bedenken und Anregungen		Kenntnisnahme

04.	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 20.10.2020	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme
05.	Landratsamt Waldshut Kreisforstamt Telefonat 25.11.2020	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme

B. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Aufgestellt: Stühlingen, 24.11.2020  
Stadtbauamt



# Stadt Stühlingen

Landkreis Waldshut

## 1. Änderung des Bebauungsplanes „Doräcker“ in Stühlingen-Weizen

### INHALTSANGABE:

#### I. SATZUNG MIT ANLAGE ÜBERLAGERUNGSBEREICH

#### II. BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planung
2. Ziele und Zweck der Planänderung
3. Plangebiet und Flächennutzungsplan
4. Umweltverträglichkeit
5. Realisierung und Verfahren

#### III. FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- B. Örtliche Bauvorschriften
- C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

#### IV. PLANTEIL

- Übersichtslageplan M 1: 1.000, Blatt 1
- Bebauungsplan ALT – Auszug, Blatt 2
- zeichnerische Festsetzungen NEU- Lageplan M 1: 500, Blatt 3

#### V. ANLAGE

- Darstellungen zum Bauantrag Geng mit Lageplan, Grundrisse, Ansichten und Schnitte, erstellt von Büro Staub, Bonndorf, vom 31.08.2020

#### VI. VERFAHRENSÜBERSICHT UND AUSFERTIGUNG

Satzungsbeschluß

# I. Satzung

## **SATZUNG über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Doräcker“ in Stühlingen-Weizen im Bereich des Grundstückes, Flst. Nr. 2765, Gemarkung Weizen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Der Gemeinderat der Stadt Stühlingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Doräcker“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften:

1. Baugesetzbuches in der letztgültigen Fassung -- BauGB;
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der letztgültigen Fassung -- BauNVO;
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) in der letztgültigen Fassung -- PlanZV;
4. Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) in der letztgültigen Fassung -- BNatschG;
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der letztgültigen Fassung --LBO;
6. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der letztgültigen Fassung -- GemO BW.

in öffentlicher Sitzung am **14. Dezember 2020** als Satzung beschlossen.

---

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung**

Die Änderung betrifft ausschließlich das Grundstück Flst. Nr. 2765 mit einer Größe von 690,00 m<sup>2</sup>.

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 31.08.2020 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2**

### **Bestandteile der Satzung**

#### **(1) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans besteht aus:**

1. Lageplan – zeichnerische Festsetzungen (Bl. 3) vom 31.08.2020
2. Textliche Festsetzungen (Ziff. I) vom 07. September 2020

#### **(2) Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften besteht aus:**

1. Gemeinsamer zeichnerischer Teil (Bl. 3) vom 31.08.2020
2. Örtliche Bauvorschriften (Ziff. II) vom 07. September 2020

#### **(3) Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise (Ziff. III) vom 25.11.2020.**

#### **Beigefügt sind:**

- Begründung zum Bebauungsplan vom 07. September 2020
- Verfahrensübersicht vom 07. September 2020
- Lageplan (Blatt 1)
- Bebauungsplan – Alt (Batt 2) vom 06.03.1989
- Darstellungen zum Bauantrag Geng mit Lageplan, Grundrisse, Ansichten und Schnitte, erstellt von Büro Staub, Bonndorf, vom 31.08.2020

## **§ 3**

### **Inhalt der Änderung**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des weitgehend realisierten Bebauungsplans werden die Planungsinhalte den heute gültigen Bestimmungen und gesetzlichen Vorgaben für dieses Grundstück angepasst und geringfügig geändert.

## **§ 4**

### **Festsetzungen**

Die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan werden im Überlagerungsbereich durch diese Festsetzungen ersetzt. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen.

## **§ 5**

### **Verstöße**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 mit einer Geldbuße geahndet werden.

**§ 6  
Inkrafttreten**

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stühlingen, den .....

(Siegel)

Bürger  
Bürgermeister

---

**Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Stühlingen übereinstimmen.

Stühlingen, den .....

(Siegel)

Bürger  
Bürgermeister

**In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am .....**

Stühlingen, den .....

(Siegel)

Bürger  
Bürgermeister

## II. Begründung

### 1. Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan „Doräcker“ vom 06.03.1989, soll geändert werden. Betroffen ist das Grundstück Flurstück-Nr. 2765, Gemarkung Weizen.

Den Änderungsbeschluss hat der Gemeinderat der Stadt Stühlingen in seiner öffentlichen Sitzung am 21.09.2020 gefasst.

Auf dem betreffenden Grundstück befindet sich das Wohnhaus der Familie Geng. Konkreter Planungsanlass ist der geplante Anbau an das vorhandene Wohnhaus zur Wohnraumerweiterung. Um zukünftig das Wohnhaus mit zwei Familien bewohnen zu können, plant die Bauherrschaft den o.g. Anbau am Wohnhaus. Durch die geplanten Baumaßnahmen entstehen zwei zeitgemäße Wohnungen, die eine nachhaltige Nutzung des Gebäudes sicherstellen, ohne zusätzliche Bauflächen in Anspruch zu nehmen. Eine Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes wird somit erreicht.

Das geplante Bauvorhaben ist derzeit nicht genehmigungsfähig, da folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten sind:

- Überschreitung des Baufensters

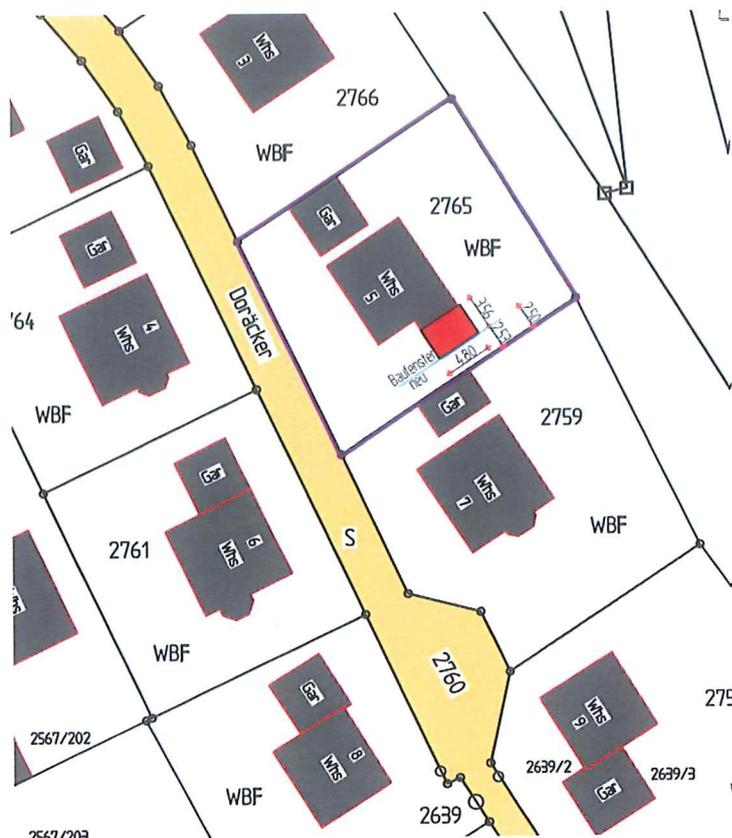
Die Planänderung sieht daher eine Verschiebung bzw. Erweiterung des Baufensters für den Anbau im Plangebiet vor. Im Plangebiet werden zur Realisierung der o.g. Planung u.a. folgende Festsetzungen festgelegt:

- das Baufenster wird entsprechende erweitert,
- der bisherige Gebäudeabstand zur Nachbargrenze wird aufgehoben,
- eine zulässige Gesamthöhe für den Anbau wird festgelegt,
- für den Anbau wird ein Flachdach festgelegt,

Die Planänderungen entsprechen den bereits in der Nachbarumgebung gebauten Gebäude und entsprechend einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

Da die Planänderung keinen die Grundzüge der Planung verändernden Charakter hat, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die weiteren in § 13 BauGB angeführten Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens sind gegeben.

Der nachfolgende Kartenausschnitt stellt den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung dar:



## 2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Anbaus am Wohngebäude auf Flst. Nr. 2765, Gemarkung Weizen, geschaffen werden.

## 3. Plangebiet und Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Stühlingen dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4. Umweltverträglichkeit**

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Zulässigkeit des Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegt, weder vorbereitet noch begründet. Es erfolgt darüber hinaus auch keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

#### **5. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**

Die Planung wird als Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

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

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- 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.

Der Bebauungsplan soll entsprechend der dargestellten Änderung angepasst werden. Es ist nur ein einzelnes Grundstück betroffen, dadurch wird der Wesensgehalt des Bebauungsplanes nicht angetastet. Er begründet damit keine neuen oder zusätzlichen UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanänderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß §13 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 bleiben unberührt.

Aufgestellt:

Stadt Stühlingen, 07. September 2020

---

# Bebauungsvorschriften

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Doräcker“ in Stühlingen-Weizen im Bereich des Grundstückes, Flst. Nr. 2765, Gemarkung Weizen

In Ergänzung der Planzeichnung (Bl. 3) werden nachfolgende Bauvorschriften getroffen:

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

## B. Örtliche Bauvorschriften

## C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

---

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO

1.1 Der Teil des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO sind Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften auch als Ausnahmen nicht zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können als Ausnahme zugelassen werden.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Eintragung der überbaubaren Fläche im Plan (Blatt 3, rot gekennzeichnete Fläche) und der Zahl der Vollgeschosse mit maximal II (zwei) als Höchstgrenze.

#### 3. Stellung der Gebäude

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Die bisherige Baugrenze wird für das Grundstück an der südlichen Grenze durch eine Erweiterung der überbaubaren Fläche (Blatt 3, rot gekennzeichnete Fläche) geändert.

3.2 Die Stellung des Hauptgebäudes wird nicht geändert.

#### 4. Abstandsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB

Der festgesetzte Mindestabstand wird für das Grundstück an der südlichen Grenze durch eine Erweiterung der überbaubaren Fläche (Blatt 3, rot gekennzeichnete Fläche) geändert. Für diese Fläche gilt der gesetzliche Grenzabstand.

#### 5. Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese umfasst die Umrandung der im Plan (Blatt 3) rot gekennzeichneten Flächen.

## **6. Abmessungen/Größe/Höhen**

gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO

6.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beschreibt die maximale Höhe von Flachdachgebäuden, Gebäude mit flach geneigten Dächern unter 5° Dachneigung sowie Dächern, die mit einer Attika ausgebildet sind. Bei Attika und Dachgärten ist der höchste Punkt die Oberkante Attika bzw. Geländer.

6.2 Bei Gebäuden mit Dachbegrünung ohne Attika ist die oberste Dachbegrenzung die Oberkante Substrat/Vegetationsschicht.

6.3 Die zulässige Gebäudehöhe (GH) wird für die Erweiterung der überbaubaren Fläche (Blatt 3, rot gekennzeichnete Fläche) auf 2,95 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die bestehende Fußbodenhöhe des danebenliegenden Schlafzimmers.

## **7. Aufschüttungen, Abgrabungen**

gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB

7.1 Abgrabungen oder Aufschüttungen über 1,50 m sind genehmigungspflichtig und nur insoweit zulässig, dass die Geländebeziehungen zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.

7.2 Im Bereich der Erweiterung der überbaubaren Fläche (Blatt 3, rot gekennzeichnete Fläche) sind Geländeänderungen bis 2,30 m durch-Abtrag an der Bergseite-zulässig. Aufgrund der Hanglage kann die Ausführung zu bautechnischen Erschwernissen führen. Dabei sind die natürlichen Geländebeziehungen und die Höhenlagen des Nachbargrundstücks zu berücksichtigen und möglichst anzugleichen. Der Eingriff ist so gering wie möglich zu halten. Bei umfangreichen Eingriffen in das Hanggefüge sind zur Vermeidung von Hangrutschungen objektbezogene geologische Baugrunduntersuchungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Baugrubensicherung) durch ein privates Ingenieurbüro zu veranlassen und umzusetzen.

7.3 Die Höhen- und Geländebeziehungen sind im Bauantrag im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstücks nachzuweisen.

Stühlingen, den .....

(Siegel)

Bürger  
Bürgermeister

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Gebäude/Dachform-Dachneigung-Material**

gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Zugelassen sind auf der zusätzlich überbaubaren Fläche (Blatt 3, rot gekennzeichnete Fläche) alle Dachformen mit flach geneigten Dächern unter 5° Dachneigung sowie Dächer, die mit einer Attika ausgebildet sind. Diese sind extensiv zu begrünen.

1.2 Aufgrund der Gefahr von Schwermetalleintragungen in das Grundwasser sind unbeschichtete Metallplatten aus den Materialien Kupferblech, verzinktes Blech oder Titanzinkblech für Fassaden oder Überdachungen nicht zulässig.

### **2. Gebäudehöhe**

gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

Es gilt die unter Ziffer I Nr. 6 festgelegte Regelung.

Hinweis: Bei Bauanträgen für Einzelbauvorhaben ist der vorhandene und künftige Geländeverlauf in den Schnitten darzustellen.

### **3. Oberflächengestaltung der Gebäude**

gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

Glänzende und stark reflektierende Materialien (z.B. polierte Bleche, etc.) sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zugelassen, ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Großflächige Glasfassaden sind in das Gebäude zu integrieren. Grelle Farben (Neonfarben) sind unzulässig. Im Übrigen ist das Gebäude in Gestaltung, Material und Farbe auf die Umgebungsbebauung abzustimmen und soll sich entsprechend einfügen.

### **4. Stützmauern**

gem. § 74 (1) Nr. 1 und Nr. 3 LBO

4.1 Die Errichtung von notwendigen Stützmauern ist seitlich zum Nachbargrundstück und talseitig bis zu einer Höhe von 1,00 m sowie bergseitig bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

4.2 Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Die ebenen Flächen zwischen den Terrassen müssen eine Breite von mind. 1,00 m aufweisen und sind zu begrünen. Stützmauern sind senkrecht herzustellen, zu begrünen, in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss mindestens 1,50 m betragen.

### **5. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen**

gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

Unbebaute Freiflächen sind nach der Erstellung der Gebäude und Anlagen als Pflanzflächen oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Befestigte Terrassenflächen/ Freisitzflächen sind im Bauantrag darzustellen. Sie sind an die bestehende Bebauung anzugleichen.

## **6. Abwasser / Ableitung von Regenwasser**

gem. § 74 (3) Nr. 2 LBO

Die anfallenden Abwässer (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) sind an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem) anzuschließen. Es ist aber in den Bauantragsverfahren zu prüfen, ob nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswässer dezentral durch Versickerung beseitigt werden können.

Stühligen, den .....

(Siegel)

Bürger  
Bürgermeister

---

## **C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise**

gem. § 9 (4) und (6) BauGB

### **1. Hinweise zur Planvorlage**

Mit dem Bauantrag sind folgende Unterlagen zusätzlich vorzulegen:

1.1 Querschnitt des Gebäudes mit natürlicher (vorhandener) und geplanter Geländelinie und den geplanten bzw. vorhandenen Straßenhöhen. Die Schnitte sind jeweils entlang den mit der Geländeneigung gleichlaufenden Umfassungswänden darzustellen.

Erforderliche Abgrabungen und Auffüllungen sind durch Geländeschnitte darzustellen.

1.2 Die Genehmigungsbehörde kann weitere, zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendige Unterlagen verlangen (z.B. Lichtbilder, Modelle, Stangengerüste im Gelände, etc.).

### **2. Erschließung**

Soweit erforderlich sind die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind mit den Trägern der Ver- und Entsorgungsanlagen, EVU sowie Telekommunikationsfirmen möglichst frühzeitig abzustimmen.

### **3. Bodenschutz**

gem. § 4 (2) BschG

3.1 Der anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).

3.2 Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub vom Baugrundstück abgefahren werden und bestehen für diesen Erdaushub keine Hinweise auf anthropogene Belastungen, ist dies ohne vorherige Untersuchung des Bodens zulässig, wenn der Erdaushub auf die Erdaushubdeponie (DK0) des Landkreises Waldshut in Bonndorf-Münchingen oder eine andere zugelassene Deponie verbracht wird.

3.3 Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub vom Baugrundstück abgefahren und soll nicht auf die genannte Erdaushubdeponie (DK0) verbracht werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.

3.4 Belastete Böden sind geordnet zu entsorgen.

### Hinweis:

Das Planungsgebiet liegt in der Geologie des Mittleren Muschelkalks. Aktuelle Bodenuntersuchungen haben gezeigt, dass in den Böden des Mittleren Muschelkalks geogen bedingt erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte auftreten können, die eine uneingeschränkte Verwertung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes nicht zulassen.

Um die Entstehung schädlicher Bodenveränderungen durch den Umgang mit dem im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Bodenmaterial zu vermeiden, ist deshalb folgendes zu beachten:

- Der anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).
- Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub vom Baugrundstück abgefahren werden, ist dies ohne vorherige Untersuchung des Bodens nur zulässig, wenn der Erdaushub auf die Erdaushubdeponie (DK0) des Landkreises Waldshut in Münchingen verbracht wird.
- Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub vom Baugrundstück abgefahren und soll nicht auf die genannte Erdaushubdeponie (DK0) verbracht werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.

Darüber hinaus können geogen bedingt erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte in den Böden auftreten, die über den jeweiligen Prüfwerten der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete liegen und damit die Nutzung von Planungsgebieten einschränken können. Wir empfehlen deshalb, im weiteren Verfahren die konkrete Belastungssituation im Planungsgebiet durch geeignete repräsentative Bodenuntersuchungen zu ermitteln.

#### **4. Umweltbelange**

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung ergeben sich für Naturschutzbelange keine Änderungen, da es sich bei der Änderung nur um die Festsetzung geltender Vorschriften handelt und das Grundstück bereits bebaut ist.

Der Vollständigkeit halber werden anschliessend die im Regelfall zu beachtenden Schutzgüter kurz angesprochen:

##### **Schutzgut Menschen**

Durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

##### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

##### **Schutzgut Boden**

Durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

### **Schutzgut Wasser**

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es liegt ebenfalls nicht innerhalb eines Gewässerschutzgebietes.

### **Schutzgut Klima**

Aufgrund der vorhandenen Bebauung sind Änderungen der klimatischen Auswirkungen nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Stadtbild/Erholung**

Aufgrund der vorhandenen Bebauung sind Auswirkungen auf das Stadtbild und die Erholungsfunktion nicht zu erwarten.

### **Kulturgut/Denkmalschutz/Kleindenkmale**

Es sind aufgrund der vorhandenen Bebauung keine Funde zu erwarten.

### **Fazit:**

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind keine weiteren nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

### **5. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**

Die Planung wird als Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Eine Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

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

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- 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.

Der Bebauungsplan soll entsprechend der dargestellten Änderung geändert werden. Es ist nur ein einzelnes Grundstück betroffen, dadurch wird der Wesensgehalt des Bebauungsplanes nicht angetastet. Er begründet damit keine neuen oder zusätzlichen UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanänderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß §13 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 bleiben unberührt.

Aufgestellt:

Stadt Stühlingen, 07. September 2020/Ergänzt: 25.11.2020

---

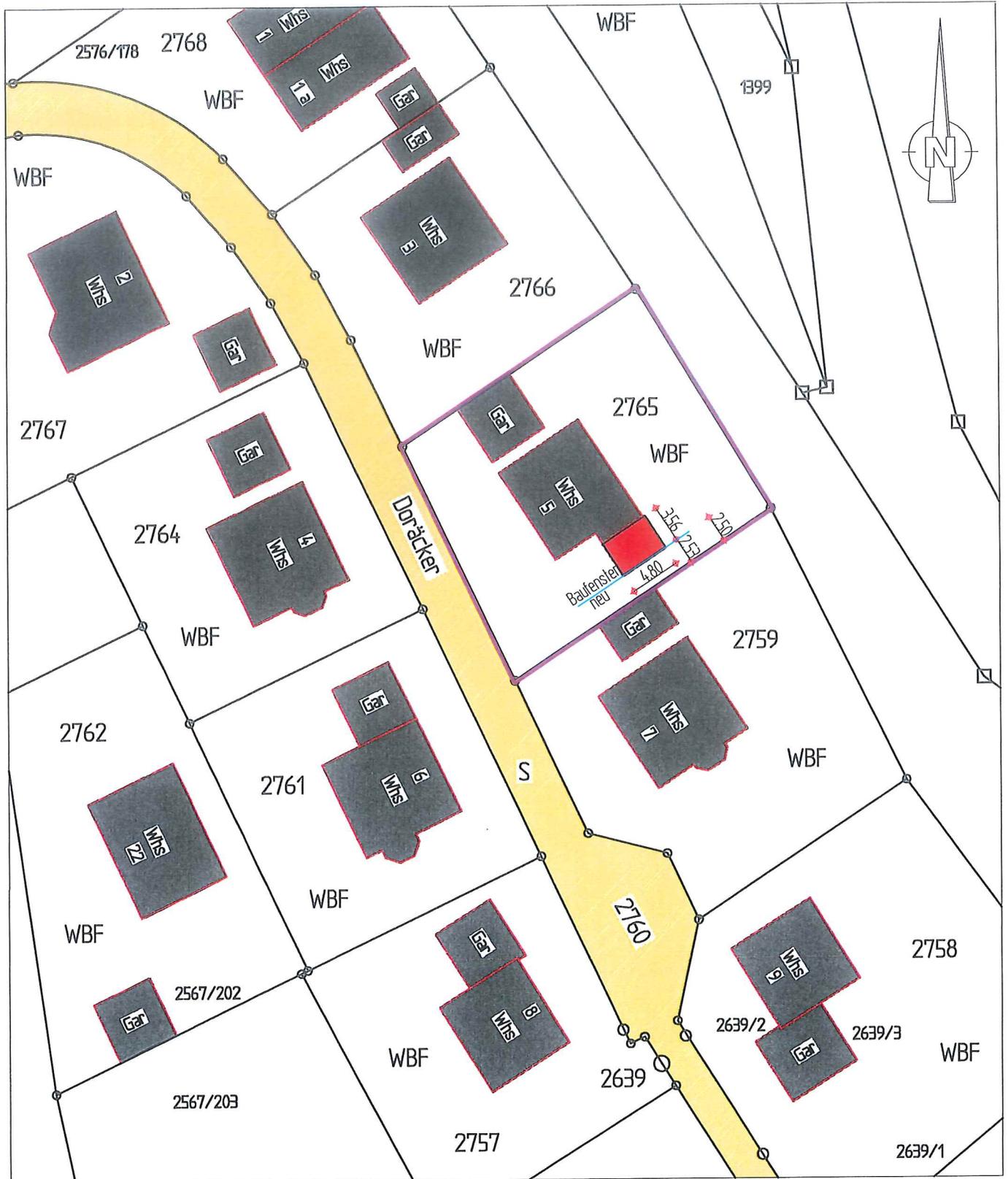
## **IV. Planteil**

- Übersichtslageplan M 1: 1.000, Blatt 1
- Bebauungsplan ALT – Auszug, Blatt 2
- zeichnerische Festsetzungen NEU- Lageplan M 1: 500, Blatt 3





Änderung des Baufensters im Bebauungsplan "Doräcker" 79780 Stühlingen-Weizen



Projekt: Anbau eines Zimmers am bestehenden Wohnhaus, Doräcker 5 in 79780 Stühlingen-Weizen, FlSt.Nr.2765

Bauherren: Eheleute Alma u. Josef Geng  
Doräcker 5  
79780 Stühlingen-Weizen

Planung:

**STAUB**  
bautechnisches Büro  
Bahnhofstraße 18  
79848 Bonndorf  
Tel: 07703 / 9359-0  
Fax: 07703 / 9359-29  
info@staub-gruppe.de

Legende:

- Bestand
- Neu
- Abbruch

Maßstab 1:500  
erstellt am 10.07.2020/  
31.08.2020

## V. ANLAGE

- Darstellungen zum Bauantrag Geng mit Lageplan, Grundrisse, Ansichten und Schnitte, erstellt von Büro Staub, Bonndorf, vom 31.08.2020

Änderung des Baufensters  
im Bebauungsplan "Doräcker"  
79780 Stühlingen-Weizen

Anbau eines Zimmers am  
bestehenden Wohnhaus,  
Doräcker 5  
in 79780 Stühlingen-Weizen,  
FlSt.Nr.2765

Untergeschoss M. 1:100  
erstellt am: 10.07.2020/31.08.2020  
gezeichnet: AS

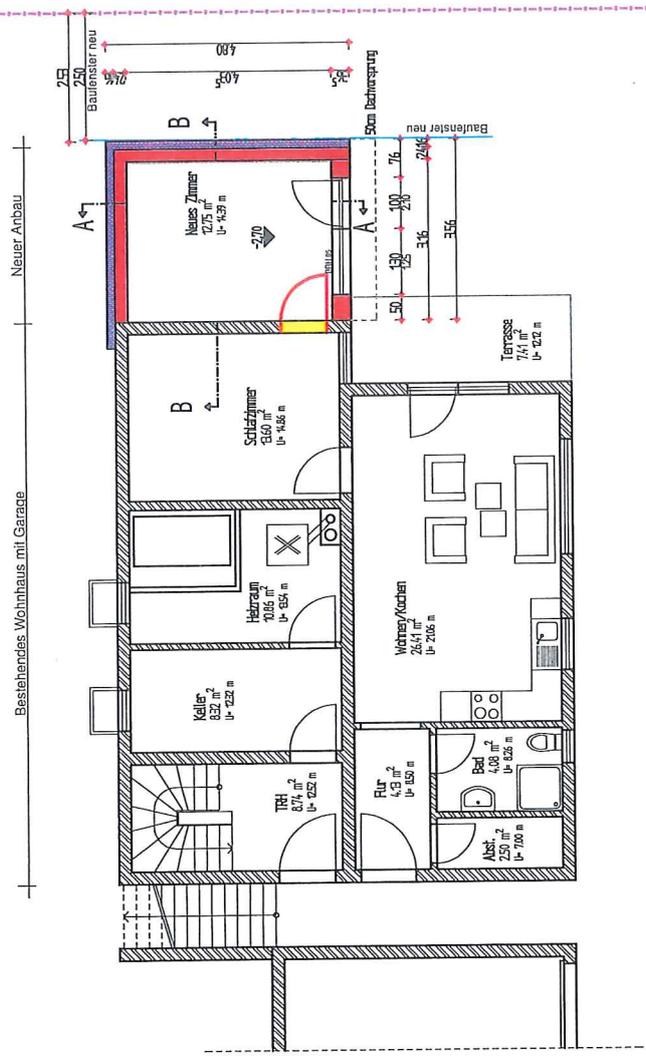


- Legende:
- Beton
  - Mauerwerk
  - Neu
  - Abbruch
  - Bestand
  - Dämmung

Bauherrn: Eheleute Alma u. Josef Geng  
Doräcker 5  
79780 Stühlingen-Weizen

Planung:

**STAUB**  
bautechnisches Büro  
Bahnhofstraße 18  
79848 Gomdorf  
Tel: 07703 / 9359-0  
Fax: 07703 / 9359-29  
info@staub-gruppe.de



Änderung des Baufensters  
im Bebauungsplan "Doräcker"  
79780 Stühlingen-Weizen

Anbau eines Zimmers am  
bestehenden Wohnhaus,  
Doräcker 5  
in 79780 Stühlingen-Weizen,  
FlSt.Nr.2765

Schnitte/Ansichten M. 1:100  
erstellt am: 10.07.2020/31.08.2020  
gezeichnet: AS

- Legende:
-  Beton
  -  Mauerwerk
  -  Neu
  -  Abbruch
  -  Bestand
  -  Dämmung

Bauherrn: Eheleute Alma u. Josef Geng  
Doräcker 5  
79780 Stühlingen-Weizen

Planung:

**STAUB**  
bautechnisches Büro  
Bahnhostraße 18  
79848 Bomdorf  
Tel: 07703 / 9359-0  
Fax: 07703 / 9359-29  
info@staub-gruppe.de

