

Stadt Stühlingen

Landkreis Waldshut

SATZUNGSBESCHLUSS

Teiländerung Bebauungsplan „Seegarten“ in Stühlingen nach § 13 BauGB

INHALTSANGABE:

I. SATZUNG

II. PLANTEIL

- zeichnerische Festsetzungen Teil-Lageplan (Deckblatt) M 1: 500
- Ausschnitt gültiger Planstand/Änderungsstand 03.07.1980

III. BEGRÜNDUNG

1. Notwendigkeit der Planaufstellung
2. Geltungsbereich und Bestand
3. Vorhandene Planungen / Untersuchungen
4. Planverfahren
5. Planungsziele
6. Allgemeines
7. Erschließung

IV. VERFAHRENSÜBERSICHT UND AUSFERTIGUNG

Status: Änderungsbeschluss gem. § 1 (3) BauGB, Entwurf und Offenlagebeschluss gem. §§ 3 (2) bzw. 4 (2) BauGB

I. Satzung

SATZUNG über die Teiländerung des Bebauungsplans „Seegarten“ der Stadt Stühlingen in vereinfachtem Verfahren nach § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch im Bereich des Flurstückes-Nr. 2511 (Deckblatt).

Der Gemeinderat der Stadt Stühlingen hat die Teiländerung des Bebauungsplans „Seegarten“, Gemarkung Stühlingen, Bereich Flurstück-Nr. 2511, unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften

1. Baugesetzbuch 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.

und aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

in öffentlicher Sitzung am xx.xx.20xx als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Seegarten“ ist der Lageplan des zeichnerischen Teils (Deckblatt) vom xx.xx.20xx maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung. Betroffen ist das Flurstück-Nr. 2511 Gemarkung Stühlingen.

§2

Inhalt der Änderung

Eine Teilfläche des Flurstückes-Nr. 2511 wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fläche für das Parken von Fahrzeugen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Teilfläche mit der Nutzungsänderung ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen (Deckblatt) in Ziffer II., Planteil, zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom xx.xx.20xx.

§3

Bestandteile der Satzung

(1) Die Satzung des Bebauungsplanes besteht aus:

1. Lageplan — zeichnerische Festsetzungen (Deckblatt) vom xx.xx.20xx

(2) Beigefügt sind:

- Ausschnitt gültiger Planstand/Änderungsstand 03.07.1980, II.
- Begründung zum Bebauungsplan, III.
- Verfahrensübersicht und Ausfertigung, IV.

§4

Verstöße

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

§5
Inkrafttreten

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

Stühlingen, den
(Siegel) Bürgermeister Burger

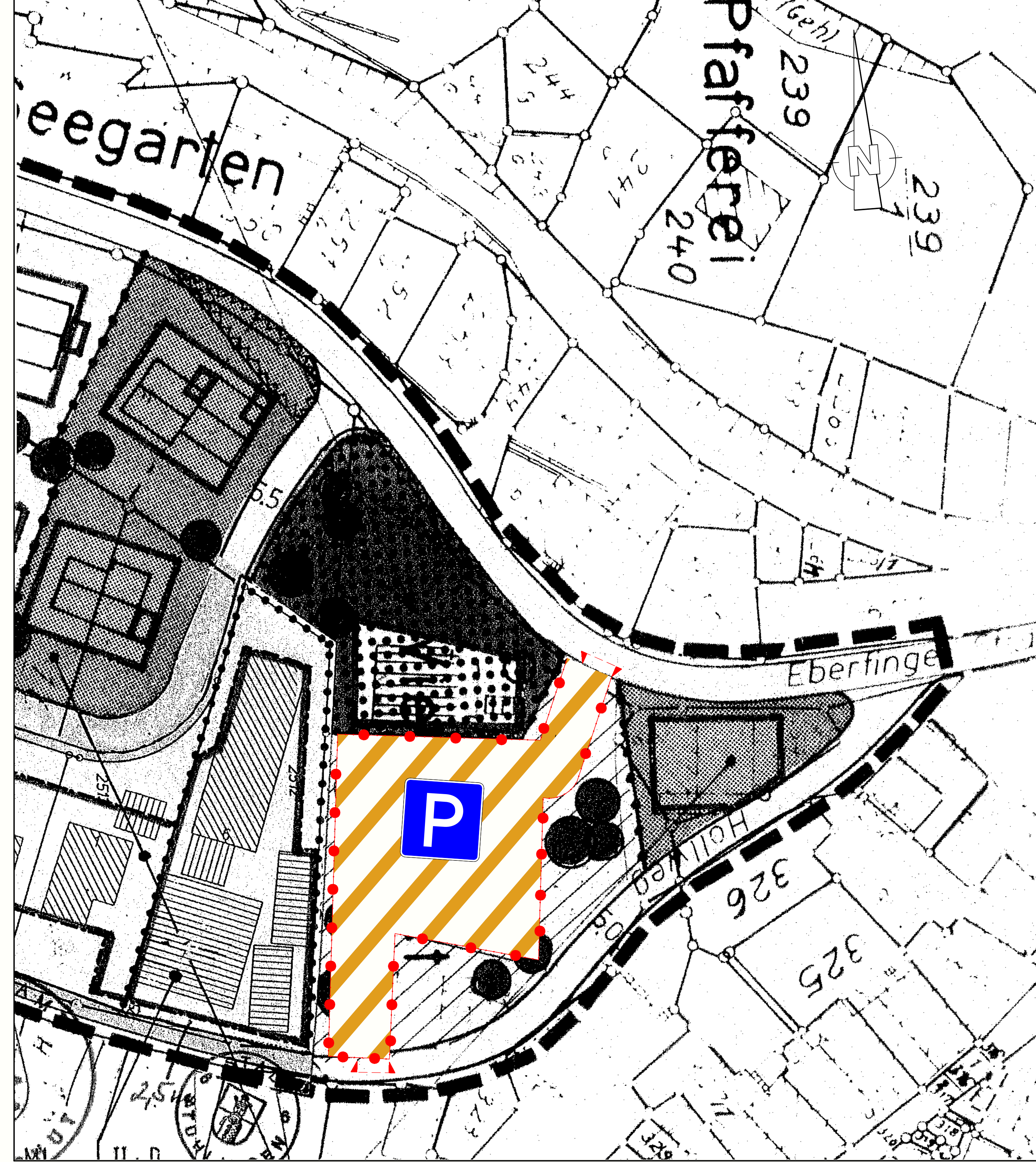
Ausfertigung

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) Bürgermeister Burger



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

Stühlingen, den
(Siegel) Bürgermeister Burger

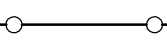



Zeichenerklärung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

-  Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Nutzung gem. Planeintrag (Öffentliche Parkfläche)
-  Einfahrtbereich

Sonstige Planzeichen

-  bestehende Flurstücksgrenze
-  Änderung der Nutzung / Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Maßstab: 1:500

Stadt Stühlingen

Teiländerung des Bebauungsplans "Seegarten" nach § 13 BauGB
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (Deckblatt)
VERFAHRENSÜBERSICHT UND AUSFERTIGUNG

Planfertigung:	biechele infra consult - Beratender Ingenieur	
Freiburg, den 04.12.2024	Sasbacher Straße 7 79111 Freiburg T: 0761/89 64 83-0 info@biechele-infra.de	
Änderungsbeschluss	am 16.12.2024	veröffentlicht am:
Öffentliche Auslegung gem § 3 (2) BauGB	öffentl. Bekanntmachung am	
Beschluss am 16.12.2024	Durchführung vom bis	
Beteiligung Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 (2) BauGB	öffentl. Bekanntmachung am	
Beschluss am 16.12.2024	Durchführung vom bis einschließl.	
Beschluss über Anregungen	am	
Satzungsbeschluss	am	
Ausfertigung	Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die Örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Stühlingen übereinstimmen.	
Stühlingen, den (Joachim Burger, Bürgermeister)	
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung	Stühlingen, den	
Vermerke: (Joachim Burger, Bürgermeister)	



Satzung

über die Änderung des Bebauungsplanes "Seegärten", Gemarkung Stühlingen

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch
(Deckblatt) im Bereich der Grundstücke Lgb.Nrn. 2512 und 2513

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl., S. 2253), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161),

hat der Gemeinderat der Stadt Stühlingen am **0 7. Okt. 1996** die Änderung des Bebauungsplanes "Seegärten", Gemarkung Stühlingen im Bereich der Grundstücke Lgb.Nrn. 2512 und 2513 als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan (Deckblatt) vom **0 5. Sep. 1996** maßgebend.

§ 2

Inhalt der Änderung

Die Baugrenzen der Grundstücke Lgb.Nrn. 2512 und 2513 werden geändert.

Für das Grundstück Lgb.Nr. 2512 wird das Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) jeweils um 0,2 gem. § 17 BauNVO erhöht.

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) des Bebauungsplanes in der Fassung vom **0 5. Sep. 1996**

§ 3

Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplan-Änderung besteht aus:

1. Teil-Lageplan (Deckblatt) vom **0 5. Sep. 1996** M 1:1000
2. Begründung und Erläuterung

angezeigt am 09. OKT. 1936
LANDRATSAMT WALDSHUT



- 2 -

**§ 4
Inkrafttreten**

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen
Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Stühlingen, den 09. Okt. 1996

Schäfer,
Bürgermeisterin



S A T Z U N G
über die Änderung des Bebauungsplanes
"Seegärten"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBI I S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBI. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBI. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.1987 (GBI. S. 161),

hat der Gemeinderat der Stadt Stühlingen am 02. Mai 1994 die Änderung des Bebauungsplanes "Seegärten", Gemarkung Stühlingen als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist der Bebauungsplan "Seegärten", Gemarkung Stühlingen.

§ 2

Inhalt der Änderung

§ 10 Nr. 2 wird wie folgt geändert:

Einfriedungen sind ohne Höhenbeschränkung unter Hinweis nachbarrechtlicher Bestimmungen zugelassen.

§ 12 Abs. 3 der Bauvorschriften (Freihaltung der Sichtdreiecke) ist weiterhin zu beachten.

Die Änderung erfolgt durch Ergänzung der Bebauungsplanvorschriften.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

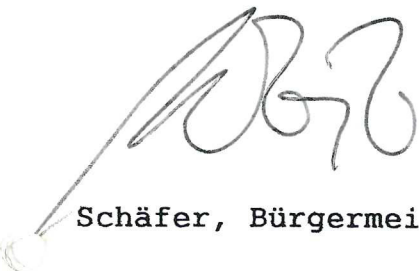
§ 4

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Stühlingen, den 04.05.1994





Schäfer, Bürgermeisterin

Textteil

Waldshut-Tiengen, den 18. DEZ. 1980

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zur Änderung des Bebauungsplans Seegarten der Stadt Stühlingen, Landkreis Waldshut



A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 2 a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBI. I S. 2256) (BBauG) in der Fassung vom 06.07.1979 BGBI. 1, S. 949.
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 15.09.1977 (BGBI. I S. 1764 (BauNVO).
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBI. I S. 21).
4. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20. Juni 1972 (Ges.BI. S. 352) (LBO) in der Fassung vom 12.02. 1980 Ges.BI. S. 116.

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, Mischgebiet nach § 6 BauNVO und Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehrrätehaus.

./.

Ausnahmen



Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 4, 5 und 6 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen innerhalb der als bebaubar ausgewiesenen Fläche zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen außerhalb der als bebaubar ausgewiesenen Flächen zugelassen werden, soweit sie nicht zweckmäßig in den öffentlichen Verkehrsflächen Platz finden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO. Bei einem im Lageplan zugelassenen Ausbau des Dachgeschosses und Untergeschosses gilt dies als anrechenbares Vollgeschöß.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 5



Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist offene Bauweise festgesetzt.

§ 6

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von vorderen, seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen erfolgt im Lageplan.

Weitergehende Bestimmungen der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 7

Gestaltung der Bauten

Für die Gruppierung der Baukörper, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Planeintragungen maßgebend. Zur Außenverkleidung der Gebäude dürfen keine Materialien in grellen, bunten Farben verwendet werden. Für die Dachgestaltung gelten die Eintragungen im Lageplan. Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und asymmetrische Dachformen innerhalb der zulässigen Dachneigung. Dachgaupen sind nicht gestattet.

DACHGAUPEN-S. —

Die Fronthöhe der Gebäude, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Dachfläche, darf in Frontmitte gemessen maximal betragen:

Bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m,
bei zweigeschossigen Gebäuden 7,20 m.

Bebauungsplan- / Änderung- + Erweiterung

§ 8 Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Abwasserbeseitigung

Waldshut-Tiengen, den 18. DEZ. 1980

Abwässer sind in die vorhandene Ortskanalisation zu leiten.



§ 9

Garagen und Einstellplätze

Die erforderlichen Garagen sollen mit dem Hauptgebäude geplant werden damit eine baurechtliche Beurteilung erfolgen kann. Garagen der Reihenhäuser sind in das Hauptgebäude einzubeziehen.

Vor jeder Garage ist auf privatem Gelände ein Stauraum von mind. 5,50 m, gemessen von der Straßenbegrenzung, herzustellen.

§ 10

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen sind den zusammenhängenden Grünflächen anzupassen. Naturständige Hecken und Gehölze sind zu bevorzugen.
2. ALLE Einfriedigungen entlang der Straße und alle seitlichen Einfriedigungen bis zur Verlängerung der Gebäudevorderflucht sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen. Die übrigen Ein-

friedigungen sind ohne Höhenbeschränkung unter Hinweis nachbarrechtlicher Bestimmungen zugelassen.



3. Massive Einfriedigungen und Sockel sind straßenseitig nicht gestattet.

§ 11

Grundstücksgestaltung

1. Vorplätze, private Gehwegflächen und Einfahrten müssen planiert und befestigt werden.
Hierzu sollen Rasenpflastersteine oder Befestigungn mit Natursteinplatten verwendet werden.
2. Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
3. Auffüllungen und Abtragungen gegenüber dem bisherigen Gelände sind im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden Unterlagen zu belegen.

§ 12

1. Gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 6508 ist außerhalb der Ortsdurchfahrt ein 20,00 m breiter Schutzstreifen von jeder Bebauung freizuhalten. Auf dieser nicht überbaubaren Fläche dürfen auch keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden.
2. Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße sind außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht gestattet.

3. Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen bei der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße ist jede Nutzung, Bepflanzung udgl. höher als 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht zulässig.

§ 13

Sowohl aus Gründen eines störungsfreien Empfanges wie auch aus gestalterischen Gründen - im Bereich Seegarten wären ungebührend hohe über die Gebäude herausragende Antennenanlagen erforderlich - hat der Anschluß der Fernsehanlagen an die vorhandene Gemeinschaftsanlage zu erfolgen.

Waldshut-Tiengen/Stühlingen, den **3. Juli 1980**
Kreisplanungsamt
Im Auftrag

Bürgermeisteramt

Lürkens



L ü r k e n s

Der Bürgermeister

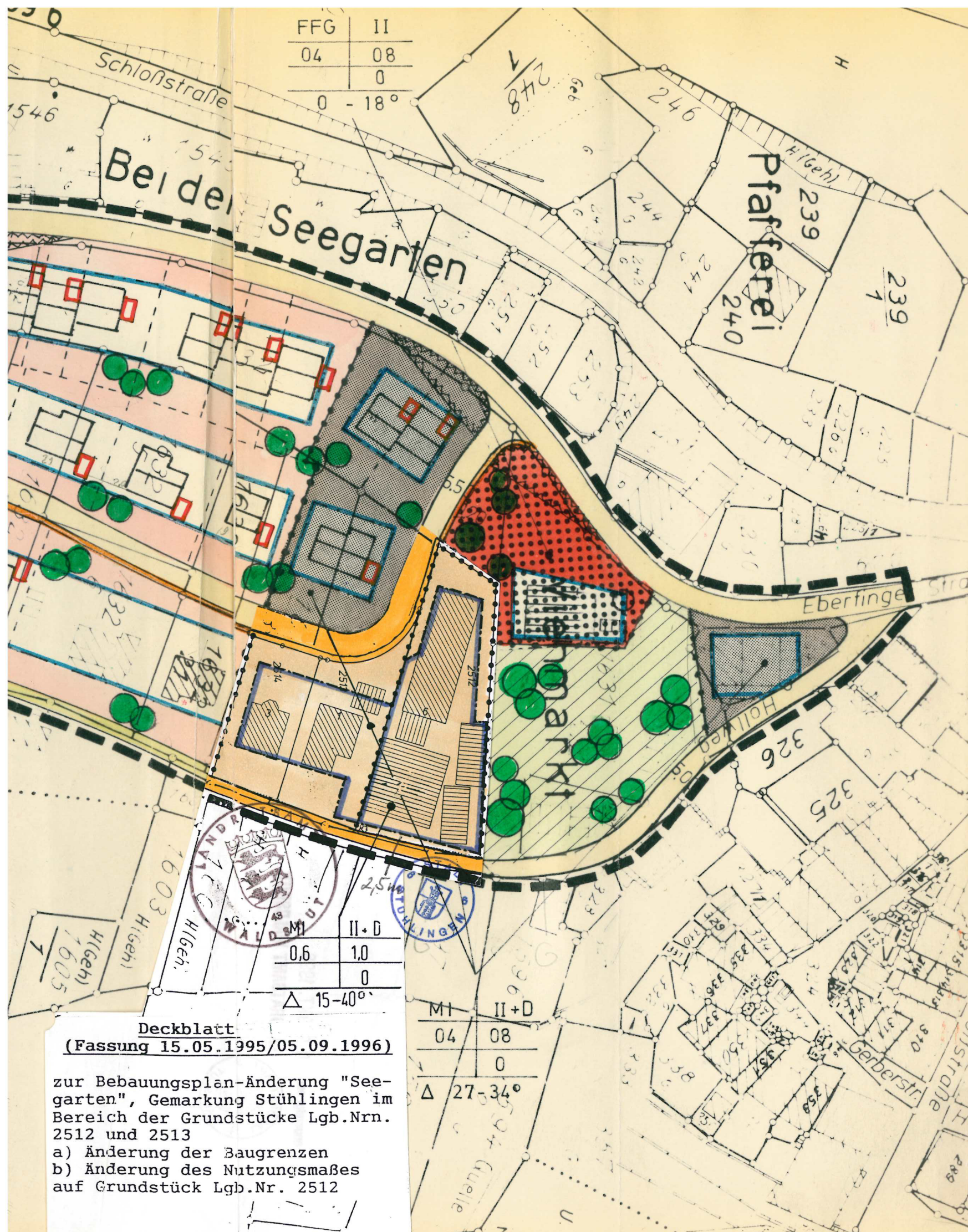
Bebauungsplan- / Änderung- + Erweiterung

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den **18. DEZ. 1980**





STADT STÜHLINGEN

In Kraft getreten
am: 08.01.1981

Änderung des Bebauungsplanes SEEGARTEN

Bebauungsplan- / Änderung- + Erweiterung
Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 13. Juli 1980
M 1:1000

Lageplan



ZEICHENERKLÄRUNG

- | BAUGEBIET | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE |
|------------------|--|
| GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| BAUWEISE | |
| DACHGESTALTUNG | |
| | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH |
| | ÄNDERUNG DER NUTZUNG |
| | BAUGRENZE |
| WA | ALLGEMEINES WOHNGEBIET |
| MI | MISCHGEBIET |
| FFG | FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF-FEUERWEHR |
| | ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE - GEHWEG |
| | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE |
| I+D | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE |
| | D = DACHGESCHOSS ANRECHENBAR |
| | GARAGEN - PLANUNGSHINWEIS |
| | FLÄCHEN FÜR DAS BEPFLANZEN
MIT STRÄUCHER UND BÄUMEN |
| | FLÄCHEN MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG |
| | VERBOT DER ZUFAHRT |
| | FUSS- WIRTSCHAFTSWEG |

Deckblatt
(Fassung 15.05.1995/05.09.1996)

zur Bebauungsplan-Änderung "Seegarten", Gemarkung Stühlingen im Bereich der Grundstücke Lgb.Nrn. 2512 und 2513
a) Änderung der Baugrenzen
b) Änderung des Nutzungsmaßes auf Grundstück Lgb.Nr. 2512

WALDSHUT-TIENGEN / STÜHLINGEN, den **13. Juli 1980**
KREISPLANUNGSAMT
im Auftrag

DER BÜRGERMEISTER

Lüken



[Handwritten signature]

FFG	11
04	08
	0
	0 - 18°

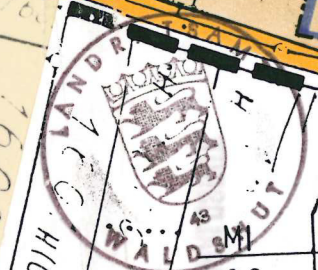
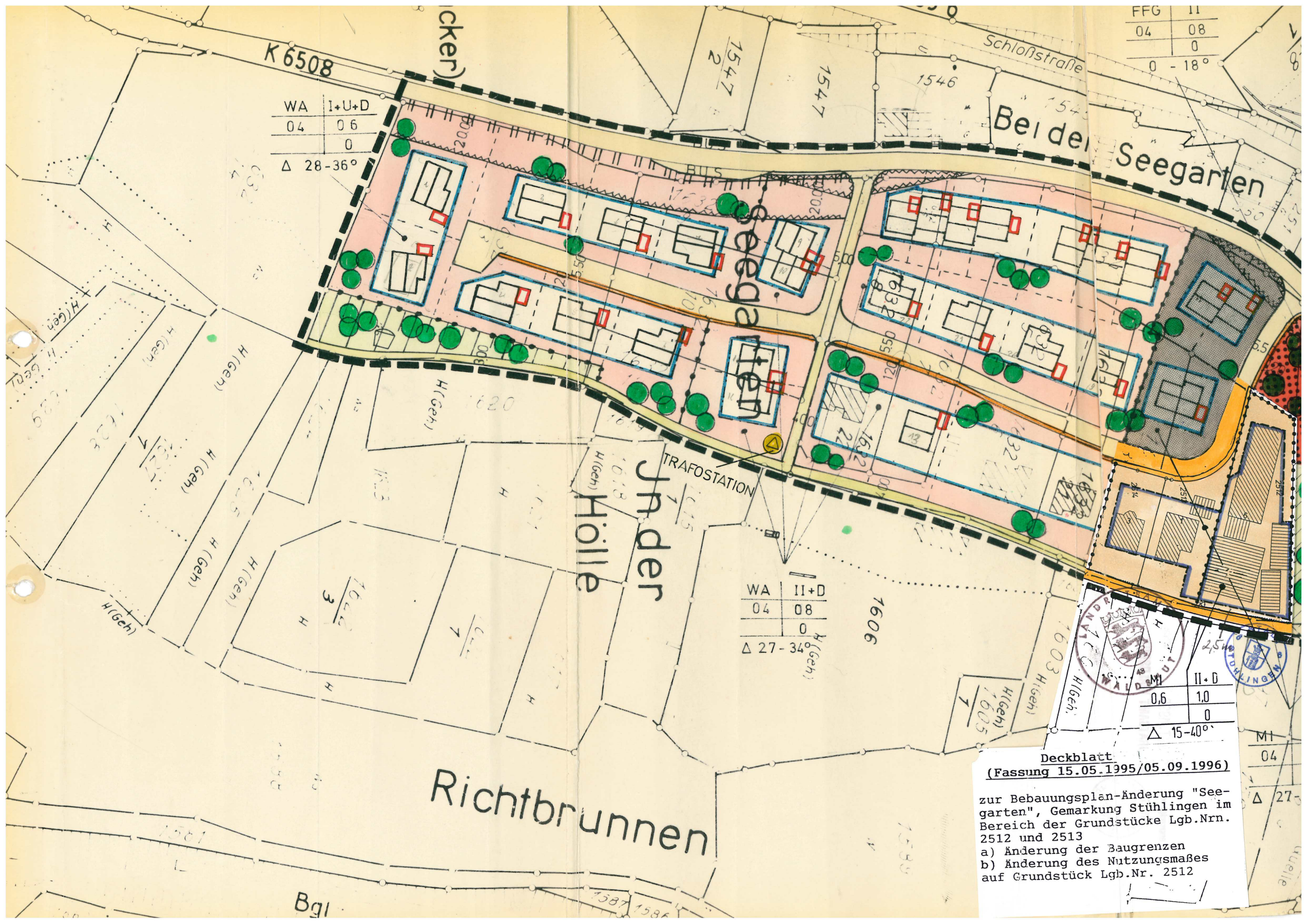
WA	I+U+D
04	06
	0
	Δ 28-36°

WA	II+D
04	08
	0
	Δ 27-34°

	II+D
0,6	1,0
	0
	Δ 15-40°

Deckblatt
 (Fassung 15.05.1995/05.09.1996)

zur Bebauungsplan-Änderung "Seegarten", Gemarkung Stühlingen im Bereich der Grundstücke Lgb.Nrn. 2512 und 2513
 a) Änderung der Baugrenzen
 b) Änderung des Nutzungsmaßes auf Grundstück Lgb.Nr. 2512



Richtbrunnen

Jnder
 Hoille

Schloßstraße
 Seegarten

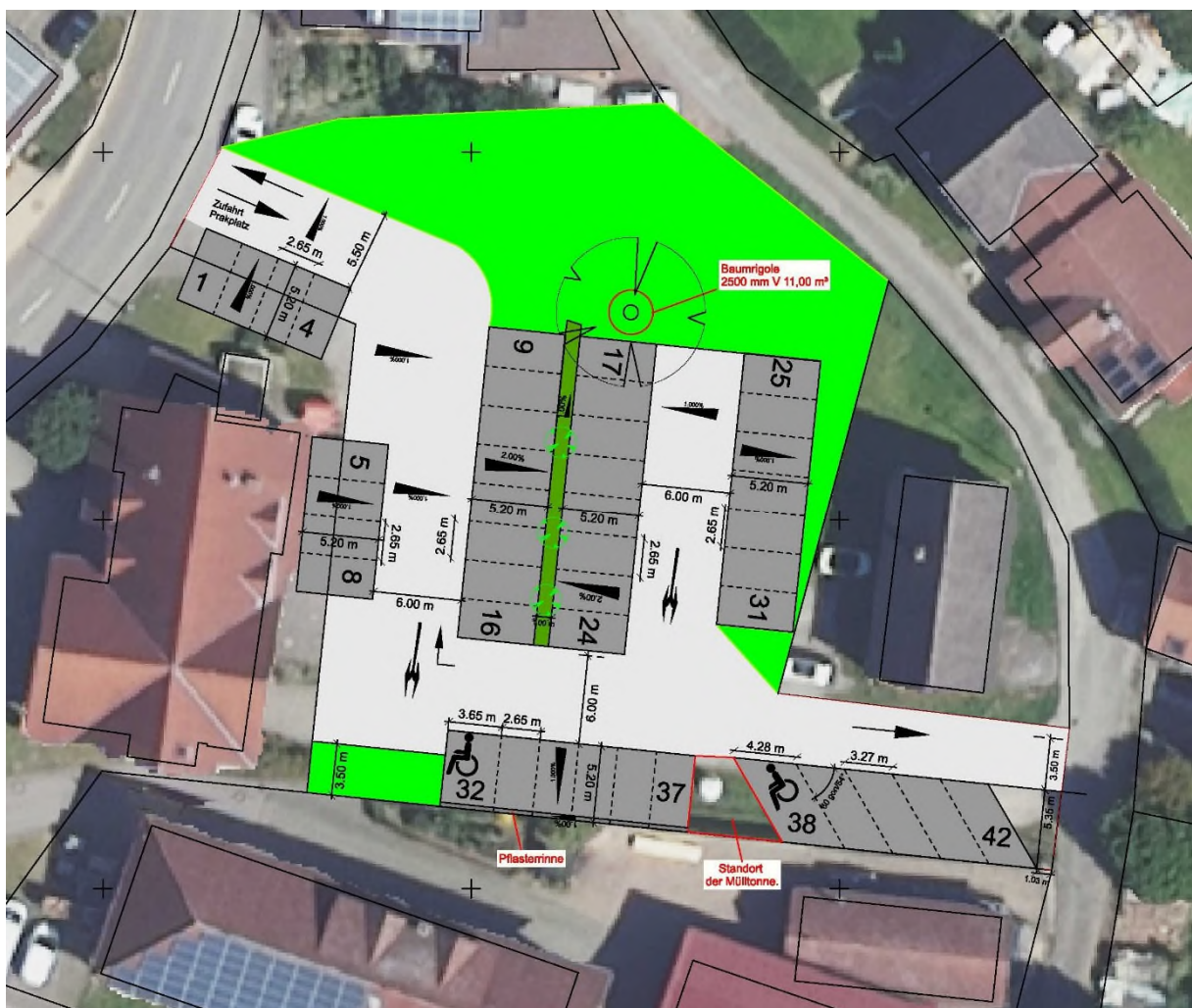
K 6508

TRAFOSTATION

Bgl

III. BEGRÜNDUNG

zur Teiländerung des Bebauungsplans „Seegarten“ in Stühlingen



Inhaltsverzeichnis

I.	Notwendigkeit der Planaufstellung	3
II.	Geltungsbereich und Bestand	3
II.1	Bestehender baulicher Zustand und tatsächliche Nutzung.....	3
III.	Vorhandene Planungen / Untersuchungen.....	5
III.1	Vorbereitende Bauleitplanung	5
III.2	Voruntersuchung Parkplatzkonzept.....	6
IV.	Planverfahren.....	6
V.	Planungsziele.....	6
VI.	Allgemeines	7
VI.1.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	7
VII.	Erschließung.....	7

Anlagenverzeichnis

1 - Parkplatzkonzept Variante 1

I. Notwendigkeit der Planaufstellung

In Stühlingen besteht ein Defizit an zentrumsnahem Parkraum. Daher möchte die Stadt Stühlingen auf einer Teilfläche des Flurstückes-Nr. 2511 eine Fläche für das Parken von Fahrzeugen anlegen. Die in Frage kommende Teilfläche wird als Freifläche faktisch bereits heute teilweise zum Abstellen von Fahrzeugen benutzt.

Die vorliegende Planänderung soll die baurechtliche Grundlage für die künftige Anlage eines baulich geordneten Parkplatzes ermöglichen und damit dem in Stühlingen Ortszentrum bestehenden Parkdruck begegnen.

Neben der tatsächlichen Nutzung der Teilfläche für den ruhenden Verkehr bestehen auf der Fläche bereits heute Baulasten für Stellplätze. Hinzukommen sollen die nachzuweisenden Stellplätze im Zuge der Sanierung und Erweiterung des Rathauses Stühlingen, da dort im direkten Rathausumfeld ein Stellplatznachweis aufgrund der beengten baulichen Situation nicht möglich ist (15 Stellplätze).

Die Teilplanänderung „Seegarten“ regelt somit die baurechtliche Grundlage für die Parkplatzfläche und schafft die Voraussetzungen zur baurechtlichen Genehmigung des Rathausvorhabens. Die Stadt Stühlingen ist Eigentümer des Flurstückes-Nr. 2511.



II. Geltungsbereich und Bestand

II.1 Bestehender baulicher Zustand und tatsächliche Nutzung

Die zu ändernde Teilfläche liegt am nördlichen Rand des Plangebietes des Bebauungsplans „Seegarten“. Die Fläche befindet sich somit im bergseitigen Siedlungsgebiet der Stadt Stühlingen, unweit des alten Ortszentrums um die Schlossstraße. Das

Rathaus Stühlingen liegt somit auch nur ca. 200 m von der geplanten Parkplatzfläche entfernt.

Die zu ändernde Bebauungsplanfläche auf Flurstück-Nr. 2511 befindet sich zwischen Eberfinger Straße, dem Feuerwehrgerätehaus Stühlingen und dem Höllweg. Die Gesamtfläche des Flurstückes beträgt ca. 1.845 m², die zu ändernde Teilfläche ist ca. 1.550 m² groß.

Die Fläche wird heute im Bestand als Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus, als Parkfläche und als Standort für eine Altglascontainer-Sammelstelle genutzt. Parkplatz ist die Fläche bereits heute für die Mitarbeiter der Feuerwehr sowie bei Veranstaltungen im Feuerwehrgerätehaus (z.B. Gemeinderatssitzungen).

Die Änderungsfläche ist als Freifläche bereichsweise provisorisch, überwiegend mit ungebundenen Materialien (z.B. Forstmischung, Splittbelag) sowie an wenigen Stellen mit Asphalt, befestigt.



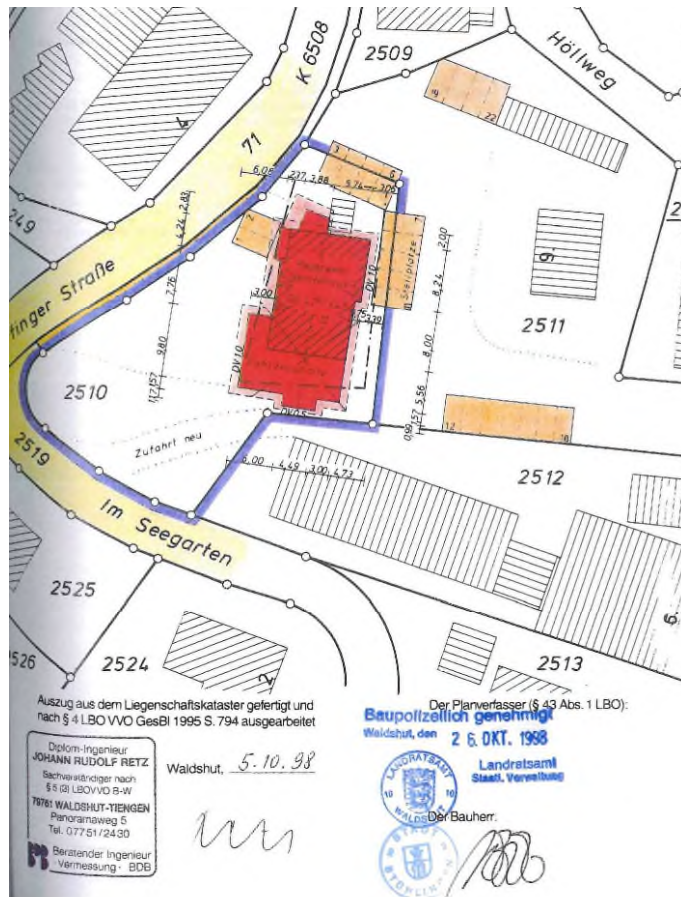
II.2 Baurechtliche Situation

Der zu ändernde Bebauungsplan „Seegarten“ ist am 02.08.1974 in Kraft getreten. Verschiedene dokumentierte Änderungen mindestens in den Jahren 1980, 1981, 1994 und 1996 folgten. Ein Planausschnitt zum Änderungsstand 03.07.1980 (in Kraft getreten 08.01.1981) liegt den Unterlagen im Planteil II. zur Information bei.

Im dortigen Planungsstand ist die Fläche des Flurstücks-Nr. 2511 insgesamt als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Durch die Teiländerung des Bebauungsplans wird somit eine Teilfläche mit ca. 1.550 m² davon als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fläche für das Parken von Fahrzeugen) festgesetzt. Die restliche Fläche des Flurstücks-Nr. 2511 bleibt, wie bisher festgesetzt, öffentliche Grünfläche. Daher bleibt auch der dort bestehende Baum und die Grünflächen erhalten.

Das Flurstück-Nr. 2511, und damit auch die Fläche der Teiländerung, befindet sich im städtebaulichen Sanierungsgebiet „Städle“ der Stadt Stühlingen.

Im Bauantrag zum Neubau des Feuerwehrgerätehauses aus 1998 wurden auf dem Flurstück-Nr. 2511 20 Stellplätze nachgewiesen.



Außerdem ist das Flurstück-Nr. 2511 mit einer Stellplatzbaulast für 3 Stellplätze (Baulastenblatt Nr. 138, eingetragen am 22.07.2004) belastet.

III. Vorhandene Planungen / Untersuchungen

Die vorhandenen Planungen und Untersuchungen bilden die Grundlagen für die weiteren Entwicklungen bzw. Konkretisierungen auf den nachfolgenden Planungsebenen.

III.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Stadt Stühlingen wurde am 16.12.1987 rechtswirksam. In der Folge wurde dieser mehrfach punktuell geändert, meist in Parallelverfahren zu Bebauungsplänen.

Das Plangebiet der Teiländerung befindet sich innerhalb einer im gültigen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche der Stadt Stühlingen.

III.2 Voruntersuchung Parkplatzkonzept

Von der Stadt Stühlingen wurde eine Voruntersuchung von möglichen Parkplatzkonzepten an das Ingenieurbüro biechele infra consult – Beratender Ingenieur, beauftragt. Dabei sind im November 2024 zwei Konzepte zur Anlage eines Parkplatzes auf dem Flurstück-Nr. 2511 ausgearbeitet worden. Beide Konzepte verfolgen den Grundsatz die vorhandene Grünzone um den bestehenden Baum zu belassen bzw. ggf. zu stärken und die Verkehrsflächen zusammenfassend davon südlich anzuordnen.

Beide Konzepte unterscheiden sich dabei lediglich punktuell bei der Anordnung der Stellplätze. Daher unterscheidet sich auch die Anzahl der möglichen Stellplätze zwischen den beiden Varianten nur geringfügig (Variante 1 = 42 Stellplätze, Variante 2 = 43 Stellplätze). Aus verkehrlichen Gründen wird Variante 1 bevorzugt.

In beiden Varianten wird daher die mindestens erforderliche Stellplatzanzahl von 38 Stück übertroffen. Die mögliche Anzahl an künftigen Stellplätzen teilt sich somit wie folgt auf:

- 20 Stellplätze aus Baugenehmigung Feuerwehrgerätehaus
- 3 Stellplätze aus Baulast Nr. 138
- 15 Stellplätze für Stellplatznachweis Baugenehmigung Rathaus
- ca. 4 Stellplätze für Besucher

Das Parkplatzkonzept Variante 1 befindet sich in Anlage zu dieser Begründung.

IV. Planverfahren

Es ist vorgesehen das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. § 13 Abs. 3 BauGB kommt zur Anwendung.

V. Planungsziele

Bei den Flächen der Bebauungsplanänderung handelt es sich um heutige Freiflächen, welche als Parkflächen, Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus und als Fläche für Glascontainer dient. Das stadtplanerische Ziel der Bebauungsplanänderung ist es daher, die Festsetzungen zur Nutzung im Bebauungsplan an die tatsächliche Situation anzupassen und baurechtlich entsprechend zu steuern.

Hierzu wird die zu ändernde Teilfläche des Bebauungsplans „Seegarten“ als öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz) festgesetzt, sodass diese Teilfläche als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan entfällt. Da diese Teilfläche faktisch nie als öffentliche

Grünfläche angelegt worden ist, ändert sich in diesem Teilgebiet an der realen Situation nichts. Durch die künftige klare Abgrenzung zwischen verbleibender Grünfläche und künftiger Verkehrsfläche kann diese öffentliche Grünfläche gestärkt und ggf. weiter entwickelt werden.

Mit der Bebauungsplanänderung wird die bauleitplanerische Grundlage für die bereits vorhandenen Stellplatznachweise Feuerwehrrätehaus und die Stellplatzbaulast geschaffen. Für den Stellplatznachweis des Neubaus Rathaus werden ebenfalls die bauleitplanerischen Voraussetzungen hergestellt.

VI. Allgemeines

VI.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Im Planteil sind die zeichnerischen Festsetzungen auf einem Lageplanausschnitt zum Planstand/Änderungsstand des Bebauungsplans „Seegarten“ vom 03.07.1980 als Deckblatt eingetragen. Die gesamte Änderungsfläche wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Flächen für das Parken von Fahrzeugen) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen und festgesetzt. Neben dieser flächenhaften Festsetzung sind im zeichnerischen Teil lediglich die Einfahrtbereiche zu den öffentlichen Straßen festgelegt.

Die Größe des zu ändernden Teilbereichs ergibt sich aus der planerisch notwendigen Größe der Parkplatzanlage, basierend auf den vorgenannten Voruntersuchungen zur straßenplanerischen Gestaltung der Parkplatzanlage. Dabei entspricht die Parkplatzplanung und damit auch die Größe der Bebauungsplanänderungsfläche den Anforderungen an die nachzuweisende Anzahl von Stellplätzen (mindestens 38 Stück + Besucherparkplätze).

VII. Erschließung

Die Erschließung der künftigen Parkplatzfläche erfolgt (wie heute) über die Eberfinger Straße und über den Höllweg. Das favorisierte Parkplatzkonzept sieht hier an der Eberfinger Straße die Ein- und Ausfahrt vom Parkplatz vor, während am Höllweg lediglich eine Ausfahrt möglich sein wird. Diese Anordnung ist der Flächenverfügbarkeit im Bereich Höllweg geschuldet, entspricht aber auch den verkehrlichen Zielen, welche den Hauptverkehrsstrom vom und zum Parkplatz über die hierfür verkehrlich sowie straßenbaulich deutlich besser geeignete Eberfinger Straße führen.

IV. VERFAHRENSÜBERSICHT UND AUSFERTIGUNG

Stadt Stühlingen

Aufstellung des Bebauungsplans "Seegarten" ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN VERFAHRENSÜBERSICHT UND AUSFERTIGUNG

Planfertigung: Freiburg, den 04.12.2024	biechele infra consult - Beratender Ingenieur Sasbacher Straße 7 79111 Freiburg T: 0761/89 64 83-0 info@biechele-infra.de	
Änderungsbeschluss	am 16.12.2024	veröffentlicht am:
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem § 3 (1) BauGB Beschluss am öffentl. Bekanntmachung am Durchführung vom bis		
Beteiligung Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 (1) BauGB Beschluss am 16.12.2024 Benachrichtigung am Durchführung vom bis		
Öffentliche Auslegung gem § 3 (2) BauGB Beschluss am 16.12.2024 öffentl. Bekanntmachung am Durchführung vom bis		
Beteiligung Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 (2) BauGB Beschluss am Benachrichtigung am Durchführung vom bis		
Beschluss über Anregungen	am	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am	
Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die Örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Stühlingen übereinstimmen. Stühlingen, den (Joachim Burger, Bürgermeister)		
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung Stühlingen, den (Joachim Burger, Bürgermeister)		
Vemerke:		