

# ANDRATSAMT ORTENAUKREIS

## GEBRAUCHSFERTIGUNG

Landratsamt Ortenaukreis - Postfach 1960 · 7600 Offenburg

Bürgermeisteramt  
7601-Schutterwald

Bürgermeisteramt  
**SCHUTTERWALD**  
Eing.: 1 E. 30 1986  
Nr. \_\_\_\_\_  
Amt \_\_\_\_\_  
Straße \_\_\_\_\_

Kreisbauamt  
Badstr. 20

Sachb. Herr Bruder  
Durchwahl 0781/805-224  
oder

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen  
SG 303

Offenburg

09.07.1986

Betreff:

Bebauungsplan für das Gebiet "Am Friedhof" der Gemeinde Schutterwald

hier: Änderung

Bezug: Antrag vom 26.06.1986

Anl.: 1 Fertigung

Hiermit erteilen wir der von Ihrem Gemeinderat mit Satzung vom 04.06.1986 beschlossenen Bebauungsplanänderung für das Gebiet "Am Friedhof" die Genehmigung nach § 11 des Bundesbaugesetzes i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) i.V.m. § 1 Abs. 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 18.12.1979 (GBl. 80 S. 42).

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist nach § 12 BBauG ortsüblich bekanntzumachen. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist anzugeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Im übrigen weisen wir auf § 155 a BBauG <sup>und § 4 Abs. 4 GemO</sup> hin und bitten, einen entsprechenden Vermerk bei der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung beizufügen. Wir empfehlen folgenden Wortlaut:

## S a t z u n g

### über die Änderung des Bebauungsplanes "Am Friedhof" in Schutterwald

Nach § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisordnung vom 17. Dezember 1984 (GBl. S. 675) hat der Gemeinderat der Gemeinde Schutterwald die Änderung des Bebauungsplanes "Am Friedhof", der am 10. September 1983 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Gegenstand der Änderung

1. Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes
  - 1.1 Die bisherigen Bauparzellen werden teilweise verändert.
  - 1.2 Die bauordnungsrechtlichen, gestalterischen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes werden überarbeitet und neu gefaßt.
  - 1.3 Der zeichnerische Teil des bisherigen Bebauungsplanes wird durch eine Neufassung ersetzt.

#### § 2

##### Inhalt der Änderung

1. Der zeichnerische Teil des bisherigen Bebauungsplanes (Lageplan M 1 : 1000) i.d. Fassung vom 30.3.1982 wird ersetzt durch den zeichnerischen Teil i.d. Fassung vom 19. Februar 1986.
2. Die bauordnungsrechtlichen, gestalterischen Vorschriften i.d. Fassung vom 30.3.1982 werden ersetzt durch die "textlichen Festsetzungen" zum Bebauungsplan "Am Friedhof" in der Fassung vom 19. Februar 1986.

3. Der bisherige Bebauungsplan "Am Friedhof", rechtskräftig durch die Bekanntmachung vom 9.9.1983, wird in allen Teilen aufgehoben und ersetzt durch den geänderten Bebauungsplan "Am Friedhof" i.d. Fassung vom 19. Februar 1986.

§ 3

Bestandteil des geänderten Bebauungsplanes

Der geänderte Bebauungsplan "Am Friedhof" besteht nunmehr aus:

1. Übersichtsplan M 1 : 25 000 - Anlage 1 -
2. Bebauungsplan - zeichnerischer Teil -  
M 1 : 1000, i.d. Fassung vom 19. Februar 1986 - Anlage 2 -
3. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan  
"Am Friedhof" i.d. Fassung vom 19. Februar 1986 - Anlage 3 -
4. Regelquerschnitt - Gebäude, M 1 : 100, i.d.  
Fassung vom 19. Februar 1986 - Anlage 4 -

Beigefügt sind: (ohne Bestandteil des Bebauungsplanes zu sein)

- a) Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes i.d. Fassung vom 19. Februar 1986.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung nach § 12 BBauG in Kraft.

Schutterwald, den 04. Juni 1986



Heuberger, Bürgermeister

Die Änderung des vorstehenden Bebauungsplanes wurde  
am 9. Juli 86 vom Landratsamt Ortenaukreis genehmigt.

Die Genehmigung wurde am 18.07.86 öffentlich bekanntgemacht.

Die Satzung ist damit am 18.07.86 in Kraft getreten.

Schutterwald, den 18. Juli 1986



*Kausch*

.....  
lv. Bürgermeister

# GEMEINDE SCHUTTERWALD B E B A U U N G S P L A N A M F R I E D H Ö F Ü B E R S I C H T M. 1 : 25 000



Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan "Am Friedhof" in Schutterwald

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).
3. Landesbauordnung (LBO) i. d. Fassung vom 28. November 1983 (GBI. S. 770, ber. 1984 - S. 519).
4. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I s. 833).

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

- 1.11 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Allgemeines Wohngebiet § 4 und als Mischgebiet § 6 gemäß BauNVO ausgewiesen.
- 1.12 Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Im gesamten Bereich des WA-Gebietes sind pro Hauseinheit (HE) nicht mehr als zwei Wohneinheiten (WE) gemäß § 4, Abs. 4 BauNVO zulässig, ausgenommen hiervon sind die Grundstücke mit bestehender Einzelhausbebauung.

1.2 Ausnahmen

- 1.21 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 (BauNVO) sind grundsätzlich zulässig. Unzulässig sind jedoch Tankstellen (Ziff. 5) im Bereich außerhalb der Hindenburgstraße. Kleintierhaltung (Ziff. 6) bei Hausgruppen ist unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse, jeweils entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

### 3. Bauweise

- offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

### 4. Nebenanlagen

Nach § 14 Abs. 1, 3. Satz der BauNVO. werden folgende Nebenanlagen ausgeschlossen:

- 4.1 Anschlagsäulen und Werbetafeln außerhalb der Stätte der Leistung.
- 4.2 Private Benzinzapfstellen.
- 4.3 Warenautomaten.

### 5. Stellplätze und Garagen

- 5.1 Stellplätze und Garagen sind an den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Standorten unter Einhaltung des erforderlichen Stauraumes (5,0 m) zu errichten.
- 5.2 Abweichend hiervon können Garagen und Stellplätze im Einvernehmen mit der Gemeinde und in Übereinstimmung mit den Bauvorschriften der LBO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die hintere Baugrenze darf hierbei jedoch nicht überschritten werden.
- 5.3 Sofern Garagen benachbarter Grundstücke zu Doppel- oder Reihengaragen zusammengefaßt werden, sind diese einheitlich zu gestalten.
- 5.4 Der Einbau von Kellergaragen ist zulässig.
- 5.5 Für jede Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

### 6. Höhenlage der baulichen Anlagen

- 6.1 Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohboden), bezogen auf die zugehörige Straßenachse.  
Diese darf max. 1,20 m betragen.
- 6.2 Bei Erweiterungen an bestehenden Gebäuden ist die Sokkelhöhe dem alten Bestand anzugleichen.

### 7. Schutzflächen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Schutzflächen sind von jeder Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe freizuhalten.

## 8. Gebote zur Pflanzung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzgebote sind durch die jeweils betroffenen Grundstückseigentümer auszuführen.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Grund von § 9 Abs. 4 BBauG in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung im Städtebau-recht vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. 11. 1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und § 73 Abs. 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### 1. Wohngebäude

1.1 Dachform: Satteldach; Dachneigung gem. Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

1.2 Dachaufbauten sind zulässig:

- diese müssen sich proportional und gestalterisch gut in die Dachfläche einfügen.
- Schleppegauben sind erst ab einer Dachneigung = 35° Dachneigung zulässig.

1.3 Gesamthöhe der Gebäude

1.3.1 Die Gesamthöhe der Gebäude darf gemessen von Erdgeschoßrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Dachhaut (s. Regelquerschnitt) betragen:

- bei 1-geschossiger Bebauung 3,60 m
- bei 2-geschossiger Bebauung 6,30 m

1.3.2 Sofern die Sockelhöhe des Gebäudes nicht fixiert ist, darf die Gebäudehöhe an der Traufe (bezogen auf den Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Dachhaut - s. Regelquerschnitt) betragen:

- bei 1-geschossiger Bebauung = (3,60+1,20) 4,80 m
- bei 2-geschossiger Bebauung = (6,30+1,20) 7,50 m

1.3.3 Kniestock

- Die Ausbildung eines Kniestockes ist zulässig.

Die max. zulässige Kniestockhöhe ergibt sich aus der max. Traufhöhe gem. Regelquerschnitt - Anlage - zum Bebauungsplan.



- 1.4 Dacheindeckung
- Zur Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:
- 1.4.1
- Dachziegel (Ton) oder Betondachsteine
  - Zementgebundene Schiefer- bzw. Wellplatten
  - Naturschiefer
  - Kupferblech
- 1.4.2 Farben:
- naturrot
  - braune Engobe
  - schiefergrau (nur bei Naturschiefer)
- 1.4.3 Folgende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig:
- Wellbleche
  - Aluminiumbleche glatt oder profiliert
- 1.4.4 Doppelhäuser, Hausgruppen
- Doppelhäuser und Hausgruppen müssen hinsichtlich
    - Dachneigung
    - Dacheindeckungsmaterial
    - Farbe der Dacheindeckung
    - Fassadengestaltung und Farbe
    - Gesimsausbildung
    - Fensterteilung
- aufeinander abgestimmt werden.
- 1.4.5 Bei An- und Erweiterungsbauten ist die neue Dacheindeckung der vorhandenen Deckung anzugleichen.

## 2. Garagen

- 2.1 Flachdach bis 3° Neigung oder geneigtes Dach entsprechend den Bauvorschriften der LBO.
- 2.2 Für die Reihengaragen südlich des Friedhofweges südlich des Friedhofweges (Grundstück Lgb.-Nr. 8058 und die Doppelgarage östlich des Tiefkellerweges (Grundstück Lgb.-Nr. 8010 u. 8012) sind die Errichtung eines Satteldaches und einheitliche Dacheindeckung zwingend vorgeschrieben.
- Dacheindeckung:
- bei Reihen- oder Sammelgaragen muß die Dacheindeckung einheitlich sein (Materialien gem. Ziffer 1.4).
- 2.3 Größe, Länge Höhe
- entsprechend den Bauvorschriften der LBO.
- 2.4 Höhenlage
- Der Garagenfußboden darf max. 0,15 m über der zugehörigen Straßengachse liegen.

## 2.5 Lage auf dem Grundstück

Garagen sind so anzuordnen, wie diese im zeichnerischen Teil ausgewiesen sind. Abweichend hiervon können Garagen bis max. zur hinteren Baugrenze verschoben werden.

Bei Hausgruppen sind im Hauptgebäude integrierte Garagen zulässig.

## 3. Einfriedigungen

3.1 Einfriedigungen sind aus folgenden Materialien entlang von öffentlichen Straßen und Plätzen bzw. bis zur vorderen Bauflucht zulässig:

- Holzpfosten
- Maschendraht
- Holzlatten
- Trockenmauerwerk
- Betonmauerwerk
- Sichtmauerwerk oder
- Hecken.

3.2 Höhe der Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigungen darf bezogen auf die zugehörige Straßenachse max. 0,80 m betragen.

Sockel aus Beton- oder Sichtmauerwerk, Natursteinmauerwerk max. 0,30 m hoch, Resthöhe bis zu 0,80 m als Hinterpflanzung.

3.3 Zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind ab der vorderen Bauflucht Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,80 m gestattet, geschlossene Mauern als Einfriedigung sind jedoch nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

3.4 Im Bereich von Hausgruppen sind im Wohngartenbereich Sichtschutzzäune (keine Mauern) bis max. 4 m Länge und 1,80 m Höhe (gemessen von der rückwärtigen Hauskante) zulässig.

3.5 Im Bereich von Verkehrssichtflächen darf die Einfriedigung und Bepflanzung die Höhe von max. 0,80 m bezogen auf die zugehörige Straßenachse nicht überschreiten.

## 4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nutz- oder Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

4.2 Die befestigten und überbauten Flächen (Versiegelungsgrad) dürfen 50 v.H. der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

- 4.3 Auffüllen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.

5. Grundwasser

- 5.1 Es ist damit zu rechnen, daß tiefliegende Bauteile den Grundwasserbereich anschneiden. Diese Bauteile sind nach den Regeln der Baukunst wasser dicht auszubilden.
- 5.2 Für unterirdische Bauteile wie Heizöllagertanks o. a. ist die Auftriebsicherheit statisch nachzuweisen.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nach folgender Maßgabe zulässig:

- nur an der Stätte der Leistung
- entsprechend den Vorschriften der LBO.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

1. Die Wehrbereichsverwaltung V, Stuttgart, weist auf folgende Besonderheiten hin:
- 1.1 Das Bebauungsplangebiet berührt den Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr. Die Bestimmungen des § 12 ff. LuftVG. sind einzuhalten; zustimmungspflichtige Bauvorhaben sind der Wehrbereichsverwaltung V - militärische Luftfahrtbehörde - vorzulegen.
- 1.2 Für die Aufstellung von Baukränen ist mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung die Genehmigung bei der Wehrbereichsverwaltung V (militärische Luftfahrtbehörde) zu beantragen (s. hierzu "Merkblatt für die Einrichtung einer Baustelle innerhalb eines militärischen Bauschutzbereiches").
- 1.3 Die Wehrbereichsverwaltung V weist darauf hin, daß mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigung durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

2. Gewerbeaufsichtsamt

Allgemeine Festsetzungen für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen.

Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG - vom 15. 3. 1974 (BGBl. I S. 721, berichtigt S. 1193) in der jeweils geltenden Fassung müssen für sämtliche Betriebe und Anlagen grundsätzlich alle dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (Luftreinhaltung, Lärmbekämpfung, Erschütterungsschutz usw.) entsprechenden Maßnahmen vorgesehen werden. Die im einzelnen an Betriebe und Anlagen gestellten Forderungen ergeben sich zur Zeit u. a. aus den Durchführungsverordnungen 1) zum BImSchG sowie aus den einschlägigen jeweils gültigen Technischen Anleitungen (z. B. Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TALuft- vom 28. 8. 1974 - GMBI. S. 426, berichtigt S. 525- und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TALärm- vom 16. 7. 1968 - Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26. 7. 1968-) und aus den einschlägigen VDI-Richtlinien (insbesondere aus dem VDI-Handbuch "Reinhaltung der Luft" und aus dem VDI-Handbuch "Lärmminderung") sowie aus den im einzelnen anzuwendenden DIN-Normen.

Auf folgende Bestimmungen wird u. a. besonders hingewiesen:

- 2.1 Der Grauwert von Abgasfahnen muß - je nach Anlagenart - heller sein als der Wert der Nr. 1 bzw. der Nr. 2 der Ringelmann-Skala (vgl. z. B. 1. BImSchV und TALuft).
- 2.2 Die im Abgas, in der Abluft usw. enthaltenen staubförmigen und gas- oder dampfförmigen Emissionen dürfen je nach ihrer Art und Menge sowie je nach Anlagenart und -größe bestimmte maximale Werte nicht überschreiten (vgl. z. B. 1., 2. und 7. BImSchV sowie TALuft).
- 2.3 Diese Emissionen müssen (z. B. über Schonrsteine mit bestimmten Abmessungen) so abgeleitet werden, daß die Einhaltung der höchstzulässigen "Immissionswerte" jederzeit gewährleistet ist (vgl. z. B. 2. BImSchV und TALuft).
- 2.4 Die TALuft wird - sinngemäß - auch auf Anlagen angewendet, die der Genehmigungspflicht nach dem BImSchG nicht unterliegen, solange und soweit für diese Anlagen einschlägige Vorschriften nicht vorliegen.
- 2.5 Unabhängig von der nachstehenden Maßgabe Nr. 6 und den darin genannten Immissions-Richtwerten sind alle dem jeweiligen Stande der Lärmbekämpfungstechnik entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

1) Zur Zeit aus folgenden Durchführungsverordnungen zum BImSchG:

- a) Verordnung über Feuerungsanlagen - 1. BImSchV - vom 28. 8. 1974 - (BGBl. 1 S. 2121)
- b) Verordnung über Chemisch-Reinigungsanlagen - 1. BImSchV - vom 28. 8. 1974 (BGBl. 1 S. 2130)
- c) Verordnung zur Auswurfbegrenzung von Holzstaub - 7. BImSchV - vom 18. 12. 1975 (BGBl. S. 3133)

Fests. - Bauleitplg. - ImSch/1. 78

2.6 Der "Beurteilungspegel" der von den Betrieben und Anlagen ausgehenden Summe aller Geräusche darf im gesamten Einwirkungsbereich außerhalb der Werksgrundstücksgrenzen ohne Berücksichtigung etwa einwirkender Fremdgeräusche auf die jeweiligen Baugebiete höchstens bis zu folgenden "Immissions-Richtwerten" im Sinne der TALärm bzw. der Richtlinie VDI 2058 Bl. 1 (Ausgabe 6/73) einwirken:

a) auf Industriegebiete (§ 9 BauNVO 2) tagsüber und nachts			70 dB (A)
b) auf Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	tagsüber	65 dB (A)	
	nachts	50 dB (A)	
c) auf Kerngebiete (§ 7 BauNVO)	tagsüber	60 dB (A)	
Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	nachts	45 dB (A)	
Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)			
d) auf Allg. Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	tagsüber	55 dB (A)	
Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)	nachts	40 dB (A)	
Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)			
e) auf Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	tagsüber	50 dB (A)	
	nachts	35 dB (A)	
f) auf Kurgebiete (§ 11 BauNVO)	tagsüber	45 dB (A)	
Klinikgebiete	nachts	35 dB (A)	
Krankenhäuser			
Pflegeanstalten			
g) auf Wohnungen, die mit der Anlage baulich ver- bunden sind (in allen Baugebieten)	tagsüber	35 dB (A)	
	nachts	25 dB (A)	

Ist für den Einwirkungsbereich oder für Teile desselben ein Bebauungsplan nicht aufgestellt, so ist die tatsächliche bauliche Nutzung in sinngemäßer Anwendung der §§ 2 bis 11 BauNVO zugrunde zu legen. Voraussetzbare Änderungen der baulichen Nutzung sind zu berücksichtigen. Über die Einstufung der Gebiete erteilt die Gemeinde oder die Baurechtsbehörde Auskunft.

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden und beginnt im allgemeinen um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr, sofern und soweit nicht durch örtliche Polizeiverordnungen abweichende Regelungen getroffen sind.

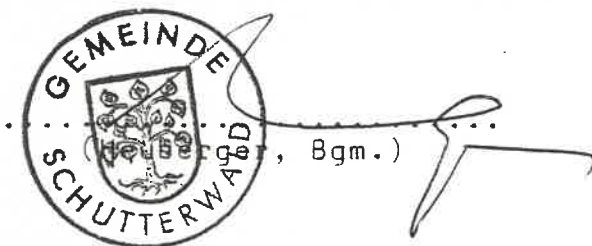
- 2.7 Die Errichtung von nach § 2 der 4. BImSchV<sup>3</sup> i. V. mit § 4 BImSchG genehmigungspflichtigen Anlagen kann grundsätzlich nur in Industriegebieten (GI) und nur, soweit hier keine entgegenstehenden Gliederungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO) vorgenommen sind, zugelassen werden. Genehmigungspflichtige Anlagen nach § 4 der 4. BImSchV sind nur in Industriegebieten (GI) und bei Vorliegen günstiger Voraussetzungen auch in Gewerbegebieten (GE) zulässig, sofern nicht Gliederungen nach § 1 Abs. 4 BauNVO entgegenstehen.

In anderen als den genannten Baugebieten können die bezeichneten Anlagearten nicht genehmigt werden. Ausgenommen von diesen Beschränkungen sind unter bestimmten Voraussetzungen Feuerungsanlagen in besonders gelagerten Einzelfällen.

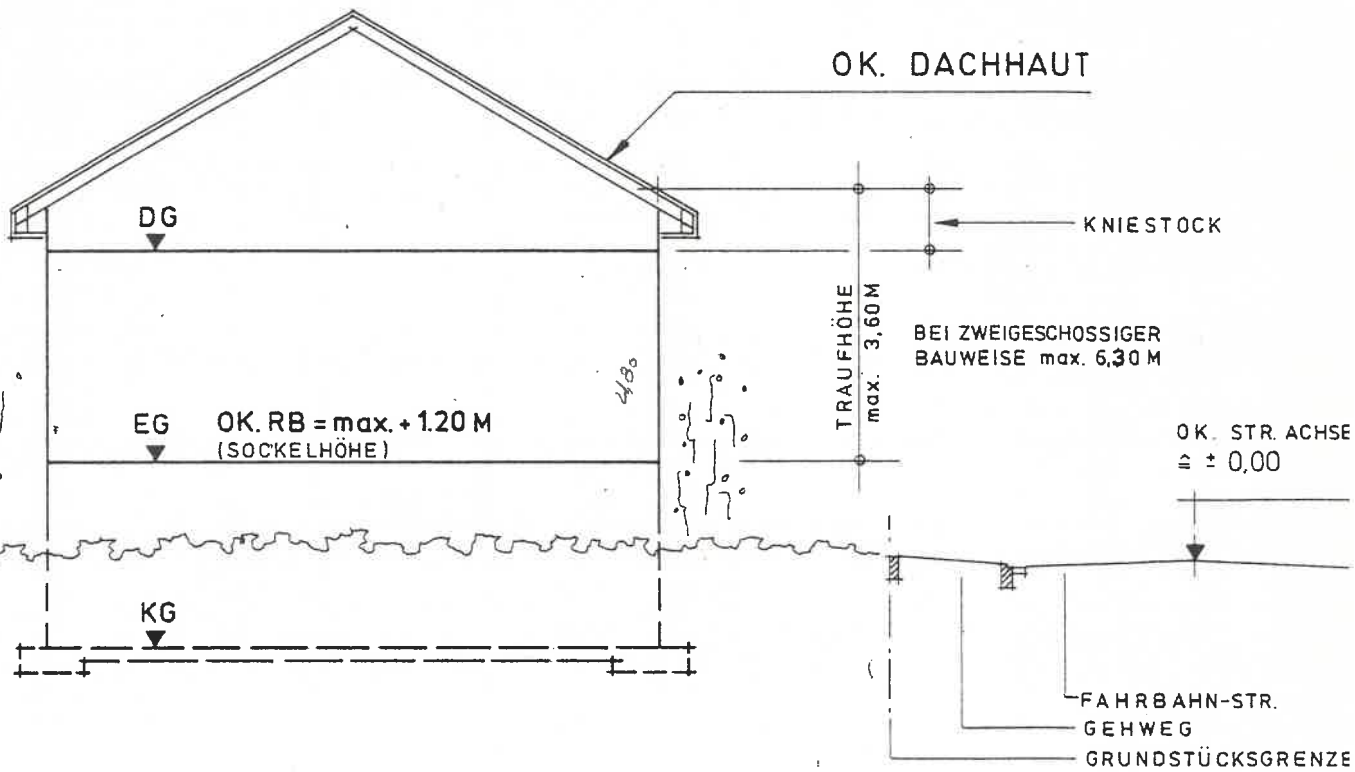
2) Baunutzungsverordnung - BauNVO - i. d. F. vom 15. 9. 1977 (BGBl. 1 S. 1763)

3) Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV - vom 14. 2. 1975 (BFBl. 1 S. 499, berichtet S. 727).

Schutterwald, den 19. Februar 1986



GEMEINDE SCHUTTERWALD  
BEBAUUNGSPLAN  
AM FRIEDHOF  
REGELQUERSCHNITT M. 1:100



Begründung  
zur Änderung des Bebauungsplanes "Am Friedhof"  
in Schutterwald

1. Allgemein

1.1 Anlaß zur Änderung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Bauländumlegung und Neuparzellierung des Bereiches Bebauungsplan "Am Friedhof" mußte teilweise unter Berücksichtigung privater Interessen von den Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes abgewichen werden.

Außerdem wurde auch seitens der Gemeinde durch nachfolgende Detailplanungen (Straßenbauentwurf, Umgestaltung Friedhof) von den Inhalten des genehmigten Bebauungsplanes abgegangen.

Um für diese Abweichungen, die die Grundzüge der Planung teilweise berühren, eine Rechtswirksamkeit zu erlangen, beschloß der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 27. November 1985 den rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Friedhof" in ein Bebauungsplanänderungsverfahren einzubeziehen.

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Friedhof" wird dieser in allen Teilen aufgehoben und durch den geänderten Bebauungsplan "Am Friedhof" ersetzt.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Von der Bebauungsplanänderung wird die Plangebietsgrenze nicht berührt, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Friedhof" bleibt somit unverändert.

3. Gegenstand der Änderungen

- 3.1 Die bisher geplante Reihenhausbebauung im Bereich der Grundstücke Lgb.-Nr. 8071 bis 8076 sowie 8110 und 8111 wird von 6 auf 8 Hauseinheiten erweitert. Hierdurch reduziert sich die Parzellenbreite von 10,0 m auf 7,5 m. Die Art der Bebauung bleibt unverändert.
- 3.2 Im Bereich des Grundstückes Lgb.-Nr. 8058 (am Friedhofweg) war bisher Einzelhausbebauung vorgesehen. Diese soll völlig entfallen und im südlichen Grundstücksbereich durch Reihengaragen, im nördlichen Bereich entlang des Friedhofweges durch zusätzliche Parkplätze für Friedhofbesucher ersetzt werden.

Die Reihengaragen werden der Reihenhausbebauung der Grundstück Lgb.-Nr. 8071 - 8076 und 8110 bzw. 8111 zugeordnet.



3.3 Auf Grundstück Lgb.-Nr. 8050 im südwestlichen Friedhofbereich waren bisher Parkplätze ausgewiesen. Durch die zusätzlichen Parkplätze auf Grundstück Lgb.-Nr. 8058 können die bisher auf Grundstück Lgb.-Nr. 8050 ausgewiesenen Parkplätze entfallen, die freiwerdende Fläche wird zur Eingrünung und Abgrenzung des Friedhofes gegen die angrenzende Bebauung umgenutzt.

3.4 Im südöstlichen Friedhofbereich wird die dort geplante Grünfläche (Grundstück Lgb.-Nr. 448/1) in der Breite reduziert und die hierdurch entstehende Fläche zur Schaffung zusätzlicher Parkplätze verwendet. Die noch verbleibende Restbreite von ca. 7,0 m ist für die Eingrünung des Friedhofes völlig ausreichend.

3.5 Die Straßenachse des Tiefkellerweges wird im Bereich zwischen Rehweg und Schwarzwaldweg um ca. 2,5 m nach Südosten verschoben. Es entsteht hierdurch die für die Eingrünung im südöstlichen Friedhofbereich erforderliche Fläche.

Der Flächenverlust im Bereich der geplanten Gemeinschaftsgaragen auf Grundstück Lgb.-Nr. 8010 und 8012 wird durch Verzicht auf die bisher geplanten öffentlichen Stellplätze entlang des Tiefkellerweges (Ostseite) ausgeglichen.

Durch die zusätzlich auf Grundstück Lgb.-Nr. 448/1 angelegten Parkplätze ist der erforderliche Bedarf an Parkflächen für Friedhofbesucher gedeckt.

3.6 Für Grundstück Lgb.-Nr. 8023 war bisher ein "Baufenster" für Einzel- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen. Nachdem im Rahmen der Baulandumlegung dieses Grundstück bereits geteilt wurde, weist der Bebauungsplanänderungsentwurf ebenfalls Doppelhausbebauung einschl. erforderlicher Garagen sowie einheitlicher Dachneigung für die jeweiligen Doppelhaushälfte aus.

3.7 Ebenfalls im Rahmen der Baulandumlegung erfolgte im Bereich der Grundstücke Lgb.-Nr. 8025, 8026, 8027 u. 8027/1 in Abweichung zum genehmigten Bebauungsplan eine andere Grundstückseinteilung. Aufgrund des Bebauungsplanänderungsentwurfes sollen diese Grundstückszuschnitte nochmals verändert und an Stelle der bisherigen Hausgruppe nunmehr zwei Doppelhäuser mit unterschiedlicher Größe ausgewiesen werden. Die Doppelhäuser sind aufgrund der Planänderung nach Süden ausgerichtet, erforderliche Stellplätze und Garagen eingeplant.

3.8 Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie ist die Errichtung einer Umformerstation erforderlich. Diese soll nicht wie bisher geplant im Spielplatzbereich auf Grundstück Lgb.-Nr. 8095, sondern westlich des Haupteinganges zum Friedhof errichtet werden.

- 3.9 Die Nordseite des Friedhofweges (Grundstück Lgb.-Nr. 8041 wird zwischen den Grundstücken 8049/1 und 8045 durch Anordnung einiger Parkplätze (Längsaufstellung) in Verbindung mit einer Begrünung des Straßenraumes umgestaltet.
- 3.10 Die Bebauungsvorschriften des bisherigen Bebauungsplanes werden vereinfacht und völlig neu gefaßt.
- 3.11 Weitere Änderungen sind nicht geplant, die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes werden soweit als möglich in den Bebauungsplanänderungsentwurf übernommen.

#### 4. Städtebauliche Gestaltung

- 4.1 Das bisherige Plankonzept der ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung in Verbindung mit Einzelhausbebauung, einigen Doppel- u. Reihenhäusern, wird durch die Planänderung nicht berührt.

Die Abgrenzung des Baugebietes zur offenen Landschaft (östlich und nördlich) erfolgt durch Festsetzung von Pflanzgeboten auf den jeweiligen Grundstücken.

Der Friedhofbereich ist durch eine massive Bepflanzung in Verbindung mit geeigneter Geländemodellierung der Eingrünungsflächen gegen das angrenzende Baugebiet abgeschirmt.

Das gesamte Baugebiet ist entsprechend früher bereits vorhandener unterschiedlicher Nutzungen in allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) gegliedert.

#### 5. Bauliche Nutzung

##### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist gegliedert in

- Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)

##### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 - bei eingeschossiger Bebauung

Grundflächenzahl	GRZ 0,3
Geschoßflächenzahl	GFZ 0,5

5.2.2 - bei zweigeschossiger Bebauung

Grundflächenzahl	GRZ 0,3 bzw. 0,4
Geschoßflächenzahl	GFZ 0,6 bzw. 0,7

- 5.3 Bauweise  
im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.  
Ausnahme: Reihenhausbauweise im Philosophenweg

## 6. Verkehr

### 6.1 Verkehrserschließung

Das bisherige Konzept der Verkehrserschließung bleibt unverändert.

### 6.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind pro Wohneinheit auf den Grundstücken mindestens zwei Stellplätze auszuweisen. Soweit Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche angelegt werden (Fasanenweg, Rehweg, Schwarzwaldweg) werden in Verbindung mit der Straßenbegrünung auch öffentliche Stellplätze angelegt.

Für die Besucher des Friedhofes stehen Parkplätze im unmittelbaren Einzugsbereich des Friedhofes in ausreichender Zahl zur Verfügung.

### 6.3 Nahverkehr

Das Baugebiet ist durch die Bushaltestellen bei Grundstück Lgb.-Nr. 8106 an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

## 7. Folgeeinrichtungen

### 7.1 Schulen, Kindergarten

Die zu erwartenden Schüler können in der Grund- u. Hauptschule Schutterwald untergebracht werden; für weiterführende Schulen stehen die Bildungseinrichtungen der Stadt Offenburg zur Verfügung.

Für Kinder im Vorschulalter sind in den Kindergärten Schutterwald (St. Jakob) sowie im Ortsteil Langhurst ausreichend Plätze vorhanden.

### 7.2 Spiel und Sport

Auf Grundstück Lgb.-Nr. 8095 ist in zentraler Lage ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Dieser ist über verkehrsberuhigte Bereiche bzw. das geplante Fußwegenetz auch für Kleinkinder gefahrlos zu erreichen.

Für sportliche Betätigungen stehen die Einrichtungen des Hauptortes zur Verfügung.

## 8. Ver- u. Entsorgung

### 8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch die öffentliche Wasserversorgung gedeckt. Das Versorgungsnetz ist bereits entsprechend ausgebaut.

## 8.2. Abwasserbeseitigung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem; anfallende Abwässer werden der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Neuried-Schutterwald zugeleitet.

Die Beseitigung von Oberflächenwasser erfolgt über das vor kurzem ausgebaute Graben- u. Kanalsystem.

Bei der Gestaltung der Außenanlagen ist darauf zu achten, daß die Summe der Flächen aus überbautem und befestigtem Bereich 50 v.H. der Gesamtgrundstücksfläche nicht überschreitet (Versiegelungsgrad).

## 8.3 Stromversorgung

Zur Stromversorgung wird in zentraler Lage des Baugebietes eine Trafostation errichtet.

Die einzelnen Grundstücke werden über Kabelanschlüsse durch die Gemeindewerke mit elektrischer Energie versorgt.

## 8.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen.

## 8.5 Grundwasser

Der bisher gemessene höchste Grundwasserstand lag bei 148,48 MNM.

Es ist deshalb damit zu rechnen, daß tiefliegende Bauteile den Grundwasserbereich anschneiden.

Diese Bauteile sind nach den Regeln der Baukunst wasserdicht auszubilden.

Für gefährdete Bauteile, wie unterirdische Heizöllager-tanks, ist die Auftriebsicherheit nachzuweisen.

## 9. Städtebauliche Daten

### 9.1 Flächenermittlung

9.1.1 Gesamtfläche des Plangebietes	8,260 ha
9.1.2 Bruttobaufläche	8,260 ha
9.1.3 Nettobaufläche	6,683 ha
9.1.4 bereits bebaute Flächen	2,070 ha
9.1.5 neue Bauflächen	4,613 ha
9.1.6 Straßen- u. Gehwegflächen	1,177 ha
9.1.7 Öffentliche Grünflächen	0,400 ha

### 9.2 Hauseinheiten - vorhanden

9.2.1 - eingeschossige Einzelhäuser	18 HE
9.2.2 - zweigeschossige Einzelhäuser	14 HE

Übertrag: 32 HE

Übertrag: 32 HE

9.3 Hauseinheiten - geplant

9.3.1 - eingeschossige Einzelhäuser	47 HE
9.3.2 - eingeschossige Reihenhäuser	8 HE
9.3.3 - zweigeschossige Einzelhäuser	<u>3 HE</u>

90 HE

9.4 Wohneinheiten

9.4.1 aus 9.2.1 = 18 x 1,5	27 WE
aus 9.2.2 = 14 x 2,5	35 WE

9.4.2 aus 9.3.1 = 47 x 1,5	70,5 WE
aus 9.3.2 = 8 x 1,5	12,0 WE
aus 9.3.3 = 3 x 2,5	<u>7,5 WE</u>

152,0 WE

=====

9.4.3 EW gesamt: 152 WE x 2,9 EW/WE	440 EW
-------------------------------------	--------

=====

10. Zusammenfassung

10.1 Bestehende Wohneinheiten	62 WE
10.2 Geplante Wohneinheiten	90 WE
10.3 EW pro ha Bruttobaufläche	
=	
10.4 EW pro ha Nettobaufläche.	

11. Bodenordnende u. sonstige Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Erschließung des Baugebietes und für noch erforderliche bodenordnende Maßnahmen bilden.

Schutterwald, den 19. Februar 1986



Huberger, Bürgermeister

Begründung  
zur Änderung des Bebauungsplanes "Am Friedhof"  
in Schutterwald

1. Allgemein

1.1 Anlaß zur Änderung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Bauländümlegung und Neuparzellierung des Bereiches Bebauungsplan "Am Friedhof" mußte teilweise unter Berücksichtigung privater Interessen von den Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes abgewichen werden.

Außerdem wurde auch seitens der Gemeinde durch nachfolgende Detailplanungen (Straßenbauentwurf, Umgestaltung Friedhof) von den Inhalten des genehmigten Bebauungsplanes abgegangen.

Um für diese Abweichungen, die die Grundzüge der Planung teilweise berühren, eine Rechtswirksamkeit zu erlangen, beschloß der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 27. November 1985 den rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Friedhof" in ein Bebauungsplanänderungsverfahren einzubeziehen.

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Friedhof" wird dieser in allen Teilen aufgehoben und durch den geänderten Bebauungsplan "Am Friedhof" ersetzt.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Von der Bebauungsplanänderung wird die Plangebietsgrenze nicht berührt, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Friedhof" bleibt somit unverändert.

3. Gegenstand der Änderungen

3.1 Die bisher geplante Reihenhausbebauung im Bereich der Grundstücke Lgb.-Nr. 8071 bis 8076 sowie 8110 und 8111 wird von 6 auf 8 Hauseinheiten erweitert. Hierdurch reduziert sich die Parzellenbreite von 10,0 m auf 7,5 m. Die Art der Bebauung bleibt unverändert.

3.2 Im Bereich des Grundstückes Lgb.-Nr. 8058 (am Friedhofweg) war bisher Einzelhausbebauung vorgesehen. Diese soll völlig entfallen und im südlichen Grundstücksbereich durch Reihengaragen, im nördlichen Bereich entlang des Friedhofweges durch zusätzliche Parkplätze für Friedhofbesucher ersetzt werden.

Die Reihengaragen werden der Reihenhausbebauung der Grundstück Lgb.-Nr. 8071 - 8076 und 8110 bzw. 8111 zugeordnet.

- 3.3 Auf Grundstück Lgb.-Nr. 8050 im südwestlichen Friedhofbereich waren bisher Parkplätze ausgewiesen. Durch die zusätzlichen Parkplätze auf Grundstück Lgb.-Nr. 8058 können die bisher auf Grundstück Lgb.-Nr. 8050 ausgewiesenen Parkplätze entfallen, die freiwerdende Fläche wird zur Eingrünung und Abgrenzung des Friedhofes gegen die angrenzende Bebauung umgenutzt.
- 3.4 Im südöstlichen Friedhofbereich wird die dort geplante Grünfläche (Grundstück Lgb.-Nr. 448/1) in der Breite reduziert und die hierdurch entstehende Fläche zur Schaffung zusätzlicher Parkplätze verwendet. Die noch verbleibende Restbreite von ca. 7,0 m ist für die Eingrünung des Friedhofes völlig ausreichend.
- 3.5 Die Straßenachse des Tiefkellerweges wird im Bereich zwischen Rehweg und Schwarzwaldweg um ca. 2,5 m nach Südosten verschoben. Es entsteht hierdurch die für die Eingrünung im südöstlichen Friedhofbereich erforderliche Fläche.
- Der Flächenverlust im Bereich der geplanten Gemeinschaftsgaragen auf Grundstück Lgb.-Nr. 8010 und 8012 wird durch Verzicht auf die bisher geplanten öffentlichen Stellplätze entlang des Tiefkellerweges (Ostseite) ausgeglichen.
- Durch die zusätzlich auf Grundstück Lgb.-Nr. 448/1 angelegten Parkplätze ist der erforderliche Bedarf an Parkflächen für Friedhofbesucher gedeckt.
- 3.6 Für Grundstück Lgb.-Nr. 8023 war bisher ein "Baufenster" für Einzel- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen. Nachdem im Rahmen der Baulandumlegung dieses Grundstück bereits geteilt wurde, weist der Bebauungsplanänderungsentwurf ebenfalls Doppelhausbebauung einschl. erforderlicher Garagen sowie einheitlicher Dachneigung für die jeweiligen Doppelhaushälfte aus.
- 3.7 Ebenfalls im Rahmen der Baulandumlegung erfolgte im Bereich der Grundstücke Lgb.-Nr. 8025, 8026, 8027 u. 8027/1 in Abweichung zum genehmigten Bebauungsplan eine andere Grundstückseinteilung. Aufgrund des Bebauungsplanänderungsentwurfes sollen diese Grundstückszuschnitte nochmals verändert und an Stelle der bisherigen Hausgruppe nunmehr zwei Doppelhäuser mit unterschiedlicher Größe ausgewiesen werden. Die Doppelhäuser sind aufgrund der Planänderung nach Süden ausgerichtet, erforderliche Stellplätze und Garagen eingeplant.
- 3.8 Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie ist die Errichtung einer Umformerstation erforderlich. Diese soll nicht wie bisher geplant im Spielplatzbereich auf Grundstück Lgb.-Nr. 8095, sondern westlich des Haupteinganges zum Friedhof errichtet werden.

- 3.9 Die Nordseite des Friedhofweges (Grundstück Lgb.-Nr. 8041 wird zwischen den Grundstücken 8049/1 und 8045 durch Anordnung einiger Parkplätze (Längsaufstellung) in Verbindung mit einer Begrünung des Straßenraumes umgestaltet.
- 3.10 Die Bebauungsvorschriften des bisherigen Bebauungsplanes werden vereinfacht und völlig neu gefaßt.
- 3.11 Weitere Änderungen sind nicht geplant, die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes werden soweit als möglich in den Bebauungsplanänderungsentwurf übernommen.

#### 4. Städtebauliche Gestaltung

- 4.1 Das bisherige Plankonzept der ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung in Verbindung mit Einzelhausbebauung, einigen Doppel- u. Reihenhäusern, wird durch die Planänderung nicht berührt.

Die Abgrenzung des Baugebietes zur offenen Landschaft (östlich und nördlich) erfolgt durch Festsetzung von Pflanzgeboten auf den jeweiligen Grundstücken.

Der Friedhofbereich ist durch eine massive Bepflanzung in Verbindung mit geeigneter Geländemodellierung der Eingrünungsflächen gegen das angrenzende Baugebiet abgescirmt.

Das gesamte Baugebiet ist entsprechend früher bereits vorhandener unterschiedlicher Nutzungen in allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) gegliedert.

#### 5. Bauliche Nutzung

- 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist gegliedert in  
 - Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)  
 - Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)

- 5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 - bei eingeschossiger Bebauung  
 Grundflächenzahl GRZ 0,3  
 Geschoßflächenzahl GFZ 0,5

5.2.2 - bei zweigeschossiger Bebauung  
 Grundflächenzahl GRZ 0,3 bzw. 0,4  
 Geschoßflächenzahl GFZ 0,6 bzw. 0,7

- 5.3 Bauweise  
 im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.  
 Ausnahme: Reihenhausbauung im Philosophenweg



6. Verkehr

6.1 Verkehrserschließung

Das bisherige Konzept der Verkehrserschließung bleibt unverändert.

6.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind pro Wohneinheit auf den Grundstücken mindestens zwei Stellplätze auszuweisen. Soweit Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche angelegt werden (Fasanenweg, Rehweg, Schwarzwaldweg) werden in Verbindung mit der Straßenbegrünung auch öffentliche Stellplätze angelegt.

Für die Besucher des Friedhofes stehen Parkplätze im unmittelbaren Einzugsbereich des Friedhofes in ausreichender Zahl zur Verfügung.

6.3 Nahverkehr

Das Baugebiet ist durch die Bushaltestellen bei Grundstück Lgb.-Nr. 8106 an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

7. Folgeeinrichtungen

7.1 Schulen, Kindergarten

Die zu erwartenden Schüler können in der Grund- u. Hauptschule Schutterwald untergebracht werden,; für weiterführende Schulen stehen die Bildungseinrichtungen der Stadt Offenburg zur Verfügung.

Für Kinder im Vorschulalter sind in den Kindergärten Schutterwald (St. Jakob) sowie im Ortsteil Langhurst ausreichend Plätze vorhanden.

7.2 Spiel und Sport

Auf Grundstück Lgb.-Nr. 8095 ist in zentraler Lage ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Dieser ist über verkehrsberuhigte Bereiche bzw. das geplante Fußwegenetz auch für Kleinkinder gefahrlos zu erreichen.

Für sportliche Betätigungen stehen die Einrichtungen des Hauptortes zur Verfügung.

8. Ver- u. Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch die öffentliche Wasserversorgung gedeckt. Das Versorgungsnetz ist bereits entsprechend ausgebaut.

## 8.2. Abwasserbeseitigung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem; anfallende Abwässer werden der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Neuried-Schutterwald zugeleitet.

Die Beseitigung von Oberflächenwasser erfolgt über das vor kurzem ausgebaute Graben- u. Kanalsystem.

Bei der Gestaltung der Außenanlagen ist darauf zu achten, daß die Summe der Flächen aus überbautem und befestigtem Bereich 50 v.H. der Gesamtgrundstücksfläche nicht überschreitet (Versiegelungsgrad).

## 8.3 Stromversorgung

Zur Stromversorgung wird in zentraler Lage des Baugebietes eine Trafostation errichtet.

Die einzelnen Grundstücke werden über Kabelanschlüsse durch die Gemeindewerke mit elektrischer Energie versorgt.

## 8.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen.

## 8.5 Grundwasser

Der bisher gemessene höchste Grundwasserstand lag bei 148,48 MÜNN.

Es ist deshalb damit zu rechnen, daß tiefliegende Bauteile den Grundwasserbereich anschneiden.

Diese Bauteile sind nach den Regeln der Baukunst wasserdicht auszubilden.

Für gefährdete Bauteile, wie unterirdische Heizöllager-tanks, ist die Auftriebsicherheit nachzuweisen.

## 9. Städtebauliche Daten

### 9.1 Flächenermittlung

9.1.1 Gesamtfläche des Plangebietes	8,260 ha
9.1.2 Bruttobaufläche	8,260 ha
9.1.3 Nettobaufläche	6,683 ha
9.1.4 bereits bebaute Flächen	2,070 ha
9.1.5 neue Bauflächen	4,613 ha
9.1.6 Straßen- u. Gehwegflächen	1,177 ha
9.1.7 Öffentliche Grünflächen	0,400 ha

### 9.2 Hauseinheiten - vorhanden

9.2.1 - eingeschossige Einzelhäuser	18 HE
9.2.2 - zweigeschossige Einzelhäuser	<u>14 HE</u>

Übertrag: 32 HE

Übertrag: 32 HE

9.3 Hauseinheiten - geplant

9.3.1 - eingeschossige Einzelhäuser	47 HE
9.3.2 - eingeschossige Reihenhäuser	8 HE
9.3.3 - zweigeschossige Einzelhäuser	<u>3 HE</u>

90 HE

9.4 Wohneinheiten

9.4.1 aus 9.2.1 = 18 x 1,5	27 WE
aus 9.2.2 = 14 x 2,5	35 WE

9.4.2 aus 9.3.1 = 47 x 1,5	70,5 WE
aus 9.3.2 = 8 x 1,5	12,0 WE
aus 9.3.3 = 3 x 2,5	<u>7,5 WE</u>

152,0 WE  
=====

9.4.3 EW gesamt: 152 WE x 2,9 EW/WE	440 EW
	=====

10. Zusammenfassung

10.1 Bestehende Wohneinheiten	62 WE
10.2 Geplante Wohneinheiten	90 WE
10.3 EW pro ha Bruttobaufläche	
=	
10.4 EW pro ha Nettobaufläche.	

11. Bodenordnende u. sonstige Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Erschließung des Baugebietes und für noch erforderliche bodenordnende Maßnahmen bilden.

Schutterwald, den 19. Februar 1986



Mauburger, Bürgermeister