

Gemeinde: S c h u t t e r w a l d

Landkreis: O r t e n a u k r e i s

SATZUNG

über den Bebauungsplan "Am Ziegelplatz"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), § 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. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Gemeinde Schutterwald den Bebauungsplan "Am Ziegelplatz" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan i.d.F. vom 25. Aug. 1993 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan - M 1 : 25.000 - vom 25.8.1993 - Anlage 1
2. Lageplan, zeichn. Teil i.d.F. vom 25.8.1993 - Anlage 2
3. Textteil zum Bebauungsplan i.d.F. vom 25.8.1993 - Anlage 3
4. Detailplanung M 1 : 200 - Schallschirm - Anlage 4
5. Regelquerschnitt - Gebäude - Anlage 5
6. Dem Bebauungsplan sind beigefügt - ohne Bestandteil desselben zu werden -
 - 6.1 - Begründung i.d.F. vom 25. Aug. 1993
 - 6.2 - Schalltechnische Gutachten vom 30. Jan. 1992 u. 27. Jan. 1993

§ 3

Der innerhalb des Plangebietes liegende Bebauungsplan "Weierfeld - Rettmatt" - rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 05. September 1969 - wird mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Am Ziegelplatz" ungültig.
Der Bebauungsplan "Weierfeld-Rettmatt" umfaßt in etwa den Planabschnitt C-D'-F-G-H-K-K'-F-M-C.

§ 4

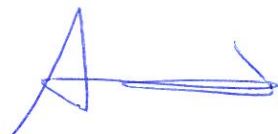
Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Schutterwald, den 20. Oktober 1993


Grüninger, 2. Bürgermeister-
Stellvertreter



Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Am Ziegelplatz"

Rechtskunde
250294

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 Abs. 1 - 3 Baugesetzbuch in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit den §§ 1 - 25 c der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gewerbegebiet - § 8 BauNVO
- 1.2 Anlagen nach
 - § 8 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.
- 1.3 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird die Anzahl der Wohnungen im GE-Gebiet für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf max. zwei Wohnungen begrenzt.
- 1.4 Planabschnitt C-D-E-F-C
 - Dorfgebiet (MD) - § 5 BauNVO
 - Anlagen nach § 5 Abs. 1 u. 2 BauNVO
- 1.5 Planabschnitte F-G-H-J`-K-F
und
A-B-F`-K-L-M-A
 - Mischgebiet (MI) - § 6 BauNVO
 - Anlagen nach § 6 Abs. 1 u. 2
- 1.6 Ausnahmen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - im Planabschnitt K-K` (Grundstück Lgb.-Nr. 481, 481/2, 482/1, 483/1 u. 483/2) können ausnahmsweise kleine Karosseriebetriebe u. kleine Kfz.-Werkstätten zugelassen werden, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, daß die im MI-Gebiet geltenden Grenzwerte eingehalten und bei der nächstgelegenen Wohnbebauung keine Beeinträchtigung im Sinne des BimschG. entstehen.
- 1.7 Neben- u. Versorgungsanlagen
 - gem. § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO sind in vollem Umfang im gesamten Plangebiet zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes
- 2.2 Max. zulässige Gebäudehöhe/Firsthöhe (Höchstwerte)
bezogen auf die zugehörige Straßenachse der Erschließungsstraße (siehe Einschrieb/Nutzungs-schablone)
- H = 8,00 m
H = 12,00 m
H = 15,00 m
- 2.3 Grundflächenzahl - (GRZ) - siehe Planeintrag.
- 2.4 Geschoßflächenzahl - (GFZ) - siehe Planeintrag.

3. Bauweise

- 3.1 Im gesamten GE-Gebiet östlich des Planabschnittes D-E-G-J`
- abweichende Bauweise (a) - siehe Planeinschrieb.
- Die abweichende Bauweise ist grundsätzlich offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß Gebäude bis max. 140 m Länge zulässig sind.
- 3.2 Im gesamten übrigen Plangebiet ist nur offene Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4. Stellplätze und Garagen

- 4.1 Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Erforderliche Stellplätze für Betriebsangehörige und Besucher müssen auf den Betriebsgrundstücken ausgewiesen werden.
- 4.3 Im gesamten Plangebiet sind für jede Wohneinheit mind. 2 Stellplätze innerhalb des Grundstückes nachzuweisen.

5. Höhenlage und Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Die Höhenlage der Gebäude wird auf die zugehörige Erschließungsstraße bezogen.

5.2 Die max. zul. Gebäudegesamthöhen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Es bedeuten:

H = 8,00 m

H = 12,00 m

H = 15,00 m

max. zulässige Gebäudegesamthöhe bezogen auf OK. zugehörige Straßenachse der Erschließungsstraße. (siehe Nutzungsschablone - zeichn. Teil zum Bebauungsplan und Regelquerschnitt - Gebäude - Anlage 5).

Bei der Festlegung der Gebäudehöhen sind die Grundwasserstände zu beachten.

(mittlerer und höchster Grundwasserstand siehe Ziffer 9 sowie zeichn. Teil zum Bebauungsplan.

5.3 Versiegelungsgrad, Gestaltung der Grundstücke

- Der Versiegelungsgrad darf max. 0,8 betragen.

Sofern dieser Grenzwert nicht eingehalten werden kann, muß der Anschlußnehmer für die über den Versiegelungsgrad liegende Fläche eine den öffentlichen Kanal nicht belastende Beseitigung des Oberflächenwassers nachweisen, z.B. durch:

- Versickerung von Dachabwässern

- Auffangen von Dachabwässern in geschlossenen Gruben und Wiederverwendung zu Verbrauchszwecken.

- Begrünung von Flachdächern.

Die Versickerung von Niederschlagswasser aus Park- u. Verkehrsflächen ist unzulässig.

6. Schutzflächen

6.1 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Schutzflächen (Sichtdreiecke) sind von jeder Bebauung freizuhalten; Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK. Fahrbahn nicht überschreiten.

6.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Im Bereich der 20 kV-Freileitung über Grundstück Lgb.-Nr. 6353 und 6354 sind lotrechte Sicherheitsabstände nach VDE 210 einzuhalten.

Der Sicherheitsabstand beträgt bei größtem Leitungsdurchhang mind. 5,0 m.

Für Bepflanzungen sind die Vorschriften der jeweils zuständigen Versorgungsträger maßgebend.

7. Gebote zur Pflanzung und Planzerhaltung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanz- u. Planzerhaltungsgebote sind durch den Grundstückseigentümer auszuführen.

Es dürfen nur standortgerechte Gehölze verwendet werden; maßgebend für die Abstände ist das "Nachbarrecht für Baden-Württemberg".

8. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Die Baugrenzen gelten auch für unterirdische bauliche Anlagen.

9. Grundwasserstände:

- 9.1 Die Höhenlage der Grundwasserstände liegt bei:
- 147,50 MüNN für den mittleren Grundwasserstand
 - 149,00 MüNN für den höchsten Grundwasserstand.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1) Dachformen/Dachneigungen der Gebäude

- 1.1 Pultdach - mit einer Neigung bis 20°
- 1.2 Satteldach
- im GE-Gebiet - mit einer Neigung von 10° bis 35°
 - im MI-Gebiet - mit einer Neigung von 35° bis 45°
(Ausnahme - Einkaufsmarkt auf Grundstück Lgb.-Nr. 459) - Dachneigung 10° - 35° zulässig.
 - im MD-Gebiet - mit einer Neigung von 35° bis 45°
- 1.3 Flachdach - mit einer Neigung von 0° - 5°.

2) Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:

- Tonziegel
- Betondachsteine
- Bleche
- Pappen
- Folien
- Wellplatten

Zur Dacheindeckung darf helles, glänzendes Material nicht verwendet werden.

3) Schallschutzmaßnahmen

3.1 Gebäudeteile

Sämtliche, in den Einzugsgebieten der L 99 und K 533o liegenden Gebäude müssen mit erhöhtem baulichen Schallschutz nach DIN 4109, Kap. 5, errichtet werden.

3.2 Fenster

Im Bereich der Hindenburg- u. Hauptstraße sind Fensterkonstruktionen mit folgenden Schallschutzklassen einzubauen:

- Hindenburgstraße (K 533o) - Schallschutzklasse 2
- Hauptstraße einschl. Einmündungsbereich (K 533o) - Schallschutzklasse 3

3.3 Bei der Planung der Gebäude ist darauf zu achten, daß sensiblere Räume wie Schlaf- u. Kinderzimmer an der dem Straßenbereich abgekehrten Gebäudeseiten angeordnet werden.

4) Einfriedigungen

4.1 Einfriedigungen sind aus folgenden Materialien

- Holzpfofen
- Maschendraht
- Mauerwerk
- Betonmauerwerk
- Holzplatten

oder

- als Hecken

zulässig.

- unzulässig ist die Verwendung von Stacheldraht.

4.2 Die Höhe der Einfriedigungen darf höchstens betragen:

2,00 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen,

1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen, wenn die Einfriedigung direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet wird.

Sofern gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedigungen über 1,00 m Höhe errichtet werden, sind Abstände einzuhalten.

Der Abstand beträgt:

Gesamthöhe der Einfriedigung - 1,0 m

Beispiel: Einfriedigung/Gesamthöhe = 1,70 m
(- 1 m), somit Abstand 0,70 m.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen wird auf 1,80 m beschränkt.

Die Höhen von Einfriedigungen werden ab OK. Gehweg oder Schrammbord gemessen.

Bei der Errichtung von Einfriedigungen gegenüber Nachbargrundstücken sind die Vorschriften des Gesetzes über das "Nachbarrecht Baden-Württemberg" zu beachten.

5. Werbeanlagen

5.1 Werbeanlagen sind zulässig

- an der Stätte der Leistung
- an den durch die Gemeinde vorgesehenen gemeinsamen Werbeanlagen

6. Farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen

Die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen muß mit der Gemeinde abgestimmt werden.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN:

1. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg, weist auf die Einhaltung nachstehend aufgeführter Rechtsvorschriften und wasserwirtschaftlichen Forderungen hin.
 - 1.1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe:
Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind auf eine kreiseigene Erdaushub- u. Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.
 - 1.2 Abwasserbeseitigung
Soweit die kanaltechnische Erschließung bereits voll im neuen Gesamtentwässerungsplan Schutterwald erfaßt ist, bedarf es keiner zusätzlichen Planung. Ergeben sich aber aus der Sicht der neueren Baugebietsgestal-

tung wesentliche Änderungen oder Ergänzungen, ist ein ergänzendes Wasserrechtsverfahren für dieses Teilgebiet - vor der Erschließung - durchzuführen.

1.3 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes befindet sich auf den Grundstücken Lgb.-Nr. 6368 und 479/1 eine altlastverdächtige Fläche.

Aus fachtechnischer Sicht wurde die Fläche im Zuge der Altlastenbearbeitung in "Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft.

Dies bedeutet, daß bei einer Nutzungsänderung oder bei einem Bauvorhaben auf den o.g. Flurstücken das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg hinsichtlich der Altlastenbeurteilung gehört werden muß.

1.4 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeneiveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebsicherheit zu erbringen. Die höchsten und mittleren Grundwasserstände innerhalb des Plangebietes sind in Ziffer I/9 und im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan vermerkt.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, daß diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

2. Die Wehrbereichsverwaltung V, Stuttgart, weist auf folgende Besonderheiten hin:

2.1 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.

2.2 Für die Aufstellung von Baukränen ist mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung die Genehmigung bei der Wehrbereichsverwaltung V (militärische Luftfahrtbehörde) zu beantragen (siehe hierzu "Merkblatt für die Einrichtung einer Baustelle innerhalb eines militärischen Bauschutzbereiches").

- 2.3 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 Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

3. Gasversorgung Süddeutschland

- 3.1 Der 8,0 m breite Schutzstreifen der GVS-Anlagen (je 4,0 m beiderseits der Rohrachse) ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen sowie Baumanpflanzungen absolut freizuhalten.

Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung vor Ort ist deren Ausweisung durch die

GVS-Betriebsstelle Weier
Dorfstraße 200
7600 Offenburg-Weier
Telefon: 0781/5 88 58
Telefax: 0781/5 86 53.

- 3.2 Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des GVS-Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die GVS-Hauptverwaltung in Stuttgart.
- 3.3 Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen muß für Wartungs- u. Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein.

Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig.

- 3.4 Im Schutzstreifenbereich der GVS-Anlagen dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden.

Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen Abstimmung und Gestattung.

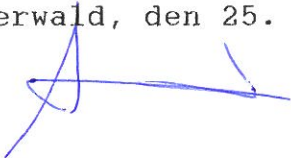
- 3.5 Pflanzmaßnahmen im Schutzstreifenbereich bedürfen der vorherigen Abstimmung mit der GVS.

Hierbei ist zu beachten, daß über der Achse der Gasfernleitung ein begehbarer Streifen von ca. 1,0 m Breite von Strauch- u. Buschbepflanzungen freigehalten wird.

Dies ist zur Durchführung der vorgeschriebenen jährlichen Leitungsabsaugung in bebauten Gebieten zwingend notwendig.

3.6 Die Technischen Bedingungen der GVS sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der Gasfernleitung und des Fernmeldesteuerkabels zwingend zur Beachtung und Einhaltung vorgeschrieben. Gemäß diesen Bedingungen muß rechtzeitig vor Beginn der Bautätigkeiten die GVS-Betriebsstelle Weier verständigt werden, damit die notwendigen Überwachungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Schutterwald, den 25. August 1993



Grüninger, 2. Bürgermeister-
Stellvertreter



Gemeinde Schutterwald

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM ZIEGELPLATZ"

0. ALLGEMEIN

1.1 Geltungsbereich Bebauungsplan "Am Ziegelplatz"

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den Oberflächenentwässerungsgraben auf Grundstück Lgb.-Nr. 6378/1,
- im Westen durch die Rettmatt-Straße,
- im Süden durch die Hauptstraße bzw. das Gelände der Autobahnmeisterei,
- im Osten durch den geplanten Lärmschutzwall entlang der BAB A5.

1. GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Für einen Teilbereich des Plangebietes besteht bereits seit 1969 der Bebauungsplan "Weierfeld und Rettmatt", rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 05. September 1969. Der Geltungsbereich dieses bestehenden Bebauungsplanes umfaßt in etwa den Planabschnitt C-D'-F-G-K-K'-F-C.

Dieser Bebauungsplan ist schon seit geraumer Zeit völlig überholt und wird mit diesem Verfahren in allen Teilen aufgehoben.

Während der vergangenen Jahre hat sich insbesondere Am Ziegelplatz ausgedehntes Gewerbe angesiedelt, so daß die weitere Bebauung über einen Bebauungsplan geregelt werden muß.

Im Bereich zwischen der Haupt- u. Hindenburgstraße (OD L 99 u. K 5330) besteht ebenfalls schon lange ein kleineres Gewerbegebiet (Zimmereibetrieb der Fa. O. Herrmann). Die Bebauung östlich und nördlich dieses Bereiches soll ebenfalls über einen Bebauungsplan geregelt werden, da in jüngerer Zeit von verschiedener Seite Bauinteresse bekundet wurde. Ebenso ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine Aussage über den Bereich südlich der vorhandenen Wohnbebauung Am Ziegelplatz (Grundstücke Lgb.-Nr. 485 bis 491) zu treffen.

Der Bebauungsplan "Am Ziegelplatz" soll außerdem die Grundlage für sämtliche noch herzustellenen Erschließungsanlagen im Plangebiet darstellen.

2. ANDERE PLANUNGEN

2.1 Der vorhandene Bebauungsplan "Weierfeld und Rettmatt" wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Ziegelplatz" in allen Teilen ungültig.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan "Am Ziegelplatz" ist aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Raum Offenburg, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 09.10.1992 entwickelt und steht somit in Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen.

3. RECHTLICHE VORGABEN

- 3.1 Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes "Weierfeld und Rettmatt" wird durch den Bebauungsplan "Am Ziegelplatz" eine umfassende Festsetzung für diesen Geltungsbereich getroffen und die teilweise Rechtsunsicherheit aus der alten Planung beseitigt.
- 3.2 Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wurde durch die Gemeinde Schutterwald im Jahre 1992 ein Bebauungsplan als Grundlage für die Errichtung von Lärmschutzwällen entlang der BAB A5 aufgestellt.
Die in diesem Bereich zu beachtenden Leitungsrechte diverser Versorgungsträger sind im Bebauungsplan berücksichtigt und als nachrichtlich übernommene Festsetzungen im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.
- 3.3 Das Plangebiet schließt die Ortsdurchfahrt der K 5330 im Planabschnitt B-K ein.
Verkehrsrechtliche Belange - insbesondere Anbauabstände sowie Zufahrtregelungen zum Lebensmittelmarkt, fahrbahnbegleitender Radweg auf der Südseite - und Belange des öffentlichen Personennahverkehrs sind in Absprache mit der zuständigen Straßenbaubehörde planerisch berücksichtigt.
- 3.4 Durch die Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Lahr sind Belange der militärischen Landesverteidigung berührt.

Die Bestimmungen des §§ 12 ff LuftVG sind somit planerisch zu beachten.

Inwieweit diese Forderung durch anderweitige Nutzung des Flugplatzes Lahr künftig entfallen oder eingeschränkt werden kann, ist momentan nicht verbindlich zu klären. Eine endgültige Aussage ist hier erst möglich, wenn über die künftige Nutzung des ehemaligen Militärflugplatzes Lahr entschieden ist.
- 3.5 Die Belange der Wasserwirtschaft, Abwasserbeseitigung u. Abfallbeseitigung bzw. wassergefährdender Stoffe sind aufgrund der Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde als nachrichtlich übernommene Festsetzungen im Textteil und im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan enthalten.

4. PLANERISCHE GESTALTUNG

4.1 Oberflächenbeschaffenheit:

Im Planabschnitt A-B-F-M-A wurde in den 30er/40er Jahren Lehm zur Ziegelherstellung abgebaut. Dieses Gelände liegt teilweise bis ca. 1,50 m unter dem angrenzenden Niveau, so daß vor der Bebauung des betreffenden Bereiches eine Aufschüttung bis zur üblichen Geländehöhe erforderlich wird.

4.2 Bepflanzung/Durchgrünung

Im westlichen Bereich der Hindenburgstraße hat sich während der letzten Jahrzehnte ein beachtlicher Baumbestand etabliert.

Um diesen Grünzug durch den gesamten Ort durchführen zu können, ist auf der Südseite der K 5330 ein durchgehender Grünstreifen mit Baumpflanzgebot festgesetzt. Die Erfüllung des Planzgebotes obliegt der Gemeinde Schutterwald.

4.3 Altlastverdächtige Flächen

Im westlichen Grundstücksbereich des Grundstückes Lgb.-Nr. 6368 befindet sich eine ca. 3500 qm große - in den Jahren 1972/73 - mit Erdaushub und Bauschutt aufgefüllte Fläche. Das Volumen beträgt ca. 1500 cbm.

Der betreffende Bereich wird momentan als Wiese bzw. als Parkplatz genutzt.

Ein Teilbereich dieser Fläche ist als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

Sofern die derzeitige Nutzung Wiese/Parkplatz geändert und eine Bebauung der altlastverdächtigen Fläche erfolgen soll, muß hinsichtlich der Altlastenbeurteilung das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg gehört werden.

4.4 Vorhandener Baubestand

Die vorhandene Bausubstanz ist weitestgehend neueren Datums, sodaß Sanierungen nicht geplant sind.

Soweit Baulücken geschlossen oder neue Bebauung an vorhandene Substanz anschließt, berücksichtigt die Planung Details wie Höhenentwicklung, Dachneigungen und Maß der baulichen Nutzung.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Erschließungsstraßen

Das gesamte Plangebiet ist im wesentlichen durch vorhandene Erschließungsstraßen bereits erschlossen.

Lediglich im Planabschnitt G-H wird eine Stichstraße mit Wendepflanzung angelegt.

Für den Lebensmittelmarkt wird im Zuge der K 5330 ein Linksabbiegefahrstreifen ausgeaut, so daß der Verkehr auf der K 5330 OD nicht behindert wird.

Auf der Südseite der K 5330 nimmt ein durchgehender, durch Grünstreifen von der Fahrbahn getrennter Radweg den Radfahrverkehr auf. Dieser Radweg mündet in die L 99 und wird im Kreuzungsbereich an das Radwegenetz nach Offenburg angebunden.

Im weiteren ist geplant, den aus Richtung Offenburg kommenden Radweg im Planabschnitt K-A' auf der Nordseite der Hauptstraße bis zur Einmündung der Rettmattstraße weiterzuführen.

Mit dem Ausbau dieses Radweges wird das vorhandene innerörtliche Radwegenetz der Gemeinde Schutterwald in einem wichtigen Abschnitt ergänzt.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr, ruhender Verkehr

Um den geplanten Radweg auf der Südseite der K 5330 bis zur Einmündung in die L 99 durchführen zu können, muß die bisherige Bushaldebucht bei Grundstück Lgb.-Nr. 481/4 um ca. 70 m nach Westen verlegt werden.

Am neuen Standort ist die geplante Bushaltestelle durch eine Geländeaufschüttung gegen das angrenzende Mischgebiet abgegrenzt und liegt außerdem in Bezug auf den Einkaufsmarkt und das angrenzende Mischgebiet zentraler. Die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle beträgt ca. 400 m.

Mit der geplanten Fußgängerüberquerung der K 5330 in Verlängerung des Schwarzwaldweges ist außerdem das "Wohnbaugebiet - Friedhof" an das öffentliche Nahverkehrsgesetz besser angebunden.

Der ruhende Verkehr wird im Bereich des Lebensmittelmarktes und den größeren Gewerbebetrieben durch "eigene Stellplatzflächen" aufgenommen.

Stellplätze im Bereich der Einzelhausbebauung müssen innerhalb der Baugrundstücke ausgewiesen werden.

5.3 Energieversorgung, Entsorgung

Die Versorgung der entstehenden Baugebiete und Einrichtungen mit Wasser und elektrischer Energie ist durch Anschluß an die vorhandenen Netze möglich. Zusätzliche Umspannstationen sind nicht erforderlich, weil vorhandene Einrichtungen den zusätzlichen Bedarf decken können.

Die Wasser- u. Löschwasserversorgung ist über ausreichend dimensionierte Zuleitungen bzw. bereits vorhandene Feuerlöschbrunnen gesichert.

Für die Abwasserbeseitigung im Trennsystem besteht schon seit mehreren Jahren ein leistungsfähiger Vorfluter (siehe Planabschnitt D'). Der Anschluß des Baugebietes in Planabschnitt A-B-F-K-L-M-A erfolgt durch einen neuen Verbindungssammler bei Planabschnitt D'; für die übrigen Gebiete

besteht durchgehend Anschlußmöglichkeit an die Regenwasserkanalisation.

Ebenso ist für die Schmutzwasserbeseitigung ein ausreichendes Kanalnetz bereits vorhanden; die Reinigung der Abwässer erfolgt in der Verbandskläranlage des AWV. Neuried-Schutterwald. Die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend, um das gesamte Baugebiet zu entsorgen.

Müllentsorgung:

Diese erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben über die öffentliche Müllentsorgung - soweit sie nicht ohnehin den jeweiligen Betrieben selbst obliegt.

6. Art der baulichen Nutzung

6.1 Zuordnung der Baugebiete

In Planabschnitt A-A`-L-M-A befindet sich ein Gewerbebetrieb (Zimmerei/Schreinerei) mit Bestandsschutz. Dieser Betrieb war Grundlage für die Festsetzung der baulichen Nutzung der angrenzenden Bauflächen.

Die vom GE-Gebiet südlich des Planabschnittes A-M ausgehenden Emissionen wirken sich auf den geplanten Lebensmittelmarkt sowie die zugehörigen Stellplätze auf Grundstück Lgb.-Nr. 459 nicht negativ aus, so daß hier Konflikte auszuschließen sind.

Die auf Grundstück Lgb.-Nr. 459/5 und 459/6 geplanten Wohngebäude wurden auf ausdrücklichen Wunsch der Grundstückseigentümer ausgewiesen, die Bebauung erfolgt durch die Eigentümer in Kenntnis der aus dem GE zu erwartenden Emissionen. Die Zufahrt zu diesen Grundstücken ist durch Baulast gesichert.

Planabschnitt L-F`-F-K`-L:

Für diesen Bereich wurde entgegen der Bedenken des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes ein MI-Gebiet ausgewiesen.

Durch das schalltechnische Gutachten vom 30.6.1992 wird nachgewiesen, daß die für ein MI-Gebiet max. zulässigen Tagesrichtwerte von 60 dB(A) nicht in allen Bereichen des MI-Gebietes eingehalten werden.

Um diese Forderung zu erfüllen, wird in Planabschnitt L-M - bis zur bestehenden Abbundhalle - ein 4 m hoher, massiver Schallschirm errichtet (siehe Detailplan - Anlage 4 zum Bebauungsplan).

Die Errichtung des Schallschirmes wird durch Baulast zu Lasten des Grundstückes Lgb.-Nr. 451/1 gesichert.

In Planabschnitt F-F` werden die von der K 5330 ausgehenden Emissionen durch eine Geländeaufschüttung reduziert.

Für sämtliche entlang des Planabschnittes B-K entstehenden Gebäude ist aufgrund des TÜV-Gutachtens vom 27.1.1993

erhöhter Schallschutz nach DIN 4109, Kap. 5, erforderlich.

Die an die L 99 und K 5330 angrenzenden Gebäude müssen außerdem mit Fensterkonstruktionen der Schallschutzklasse 2 bzw. 3 ausgestattet werden (siehe Gutachten Seite 14).

Im Planabschnitt nördlich K-K' können als Ausnahme kleine Karosseriebaubetriebe in Verbindung mit der vorhandenen Kfz.-Werkstätte zugelassen werden. Diese Festsetzung erfolgte, um den vorhandenen Kfz.-Betrieb in seiner künftigen Entwicklung nicht einzuschränken.

Planabschnitt K-F-G-J'

In Anlehnung an die vorhandene Struktur (Bebauung am Ziegelplatz) und das östlich angrenzende GE-Gebiet wurde für diesen Planabschnitt ebenfalls MI-Gebiet festgesetzt. Die Anforderungen des schalltechnischen Gutachtens vom 27.1.1993 sind für die Bebauung dieses Bereiches ebenfalls maßgebend.

Die geplante Geländeaufschüttung einschl. Bepflanzung in Planabschnitt F-J soll den Immissionsschutz gegenüber der K 5330 und L 99 zusätzlich verbessern.

Planabschnitt F-C-D-E

Das für diesen Abschnitt ausgewiesene MD-Gebiet ist begründet durch den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb (Vollerwerbslandwirt).

Dieser Betrieb hat Bestandsschutz und wird als landwirtschaftlicher Betrieb weitergeführt.

Planabschnitt östlich des Bereiches D-E-G-J'

Dieser gesamte Planbereich ist im Hinblick auf bereits vorhandene Nutzungen als GE-Fläche ausgewiesen.

Planabschnitt K-K'-F

In diesem Bereich befindet sich ausschließlich vorhandene Bausubstanz.

Die Festsetzung MI entspricht der Nutzung Kfz.-Werkstätte, Tankstelle, Betriebswohnung.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der festgesetzten baulichen Nutzung orientiert sich an § 17 BauNVO. Eine Überschreitung der Höchstzahlen nach § 17 (1) BauNVO ist nicht geplant.

Die unterschiedlichen Festsetzungen bezüglich max. zulässiger Gebäudegesamthöhen, GRZ. und GFZ. sowie der Dachneigungen orientiert sich in Anlehnung an die vorhandene Bausubstanz bzw. den Nutzungsbedürfnissen der Grundstückseigentümer.

Innerhalb des Grundstückes Lgb.-Nr. 6353 ist im östlichen Gebäudebereich ein Bereich mit max. zulässiger Gesamthöhe 15,0 m ausgewiesen, um die Aufstellung eines Lagerbehälters (Silo) zu ermöglichen.

8. Besondere Regelungen für die Baugebiete

Besondere Regelungen für die Baugebiete gem. § 9 (1) Ziffer 6 - 9 werden nicht festgesetzt.

9. Sonstige Festsetzungen

Im Planabschnitt J-J` ist eine Grünfläche ausgewiesen.

Weil durch Leitungsrechte dieser Bereich einer baulichen Nutzung ohnehin entzogen ist und die Gemeinde für evtl. straßenbauliche Maßnahmen (Umgestaltung der Verkehrsanlagen am östlichen Ortseingang) Fläche reservieren muß, soll dieser Bereich vorläufig als öffentliche Grünfläche genutzt werden. Die Unterhaltung erfolgt durch die Gemeinde.

10. Einrichtungen der Infrastruktur

Bedingt durch die vorwiegende Ausweisung von Misch- u. Gewerbegebietsflächen wird sich die Bevölkerungszahl im Bebauungsplangebiet nur unwesentlich erhöhen.

Die im Hauptort vorhandenen Einrichtungen (Schule, Kindergärten, Sport- u. Spielflächen) sind ausreichend, um die zusätzliche entstehenden Bedürfnisse zu decken.

11. Umweltschutz

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird Belange des Umweltschutzes nicht negativ beeinträchtigen, weil vorhandene GE-Betriebe keine umweltrelevanten Produktionen betreiben. Im MI-Gebiet wird die Gemeinde darauf hinwirken, daß sich nur Einrichtungen mit umweltfreundlichen Arbeitsabläufen etablieren.

12. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Für die Verkehrserschließung wurden diverse Maßnahmen (Linksabbiegespur zum Lebensmittelmarkt) bereits realisiert.

Die Stichstraße im Planabschnitt G-H wird die Gemeinde je nach Bedarf herstellen lassen, ebenso den Erschließungsweg in Planabschnitt K'-L-F'-F-K'.

Der Ausbau des Radweges südlich der K 5330 ist in Planung; der Ausbauzeitpunkt wird von der Gewährung öffentlicher Fördermittel abhängen.

Weitere Erschließungsanlagen wie Ver- u. Entsorgungseinrichtungen sind bereits vorhanden bzw. werden je nach Bedarf in Verbindung mit der Bebauung der einzelnen Bereiche hergestellt.

Kosten/Finanzierung:

Die Kosten für noch herzustellende Erschließungsanlagen belaufen sich auf

ca. 1.950.000,-- DM,

davon entfallen auf:

- Straßen/Radwege	850.000,-- DM,
- Kanalisation	675.000,-- DM,
- Wasserversorgung	150.000,-- DM,
- Stromversorgung	180.000,-- DM,
- Aufschüttung, Begrünungsmaßnahmen	145.000,-- DM
	<hr/>
	1.950.000,-- DM

Finanzierung:

Die Gemeinde ist in der Lage, die entstehenden Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen zu finanzieren.

Je nach Bedarf werden die erforderlichen Mittel in den Haushaltsplänen der kommenden Jahre eingestellt.

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Soweit bodenordnende Maßnahmen erforderlich sind, erfolgen diese im Rahmen einer freiwilligen Umlegung.

14. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Der Planbereich A'-B-F-K' soll nach den Vorstellungen der Gemeinde umgehend verwirklicht werden.

Hierzu muß zunächst die Lärmschutzwand auf Grundstück Lgb.-Nr. 451/1 errichtet werden; die vorbereitenden Arbeiten sind bereits im Gange.

Als weitere kurzfristige Maßnahme ist die freiwillige Baulandumlegung in Planabschnitt L-F'-F-K'-L geplant; nachfolgend können dann die Ver- u. Versorgungsleitungen verlegt werden.

Gleichzeitig mit der Herstellung der Erschließungsanlagen wird die in Planabschnitt F'-F festgesetzte Geländeaufschüttung angelegt; sie dient gleichzeitig der Unterbringung von Rohrgrabenaushubmaterial (bindiger Boden).

In Planabschnitt A-B-F'-M sind Grenzregelungen nur noch in geringem Umfang erforderlich; die Neubildung der Grundstücke erfolgt ebenfalls auf freiwilliger Basis.

Die Verwirklichung des Planabschnittes F-G-J'-K-F wird erst längerfristig erfolgen.

Obwohl hier eine größere Anzahl verschiedener Grundstückseigentümer beteiligt sind, soll auch dieser Bereich über eine freiwillige Umlegung geordnet werden.

Die Ausweisung einzelner Grundstücksgrößen ist abhängig von den sich ansiedelnden Einrichtungen.

In Verbindung mit der Herstellung der Erschließungsanlagen wird die Gemeinde die geplante Geländeaufschüttung in Planabschnitt F-K-J herstellen.

In den GE-Bereichen sind Grenzregelungen nur noch in geringerem Umfang erforderlich.

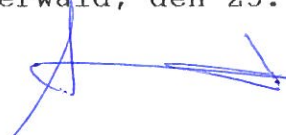
Zum jeweils gegebenen Zeitpunkt kann hier aufgrund privater Initiative oder durch die Gemeinde angeregt, in gegenseitigem Einvernehmen die erforderliche Grenzregelung vorgenommen werden.

15. Hinweise

1. Der Bebauungsplan "Am Ziegelplatz" besteht im einzelnen aus:
 - 1.1 Anlage 1 - Übersichtsplan M 1 : 25.000
 - 1.2 Anlage 2 - Zeichnerischer Teil, Lageplan M 1 : 1000 i.d.F. vom 25.8.1993
 - 1.3 Anlage 3 - Textliche Festsetzungen i.d.F. vom 25.8.1993
 - 1.4 Anlage 4 - Detailplan M 1 : 200 über den Schallschirm auf Grundstück Lgb.-Nr. 451/1
 - 1.5 Anlage 5 - Regelquerschnitt - Gebäude

2. Dem Bebauungsplan beigegefügte Bestandteile ohne Bestandteil desselben zu werden, sind:
 - 2.1 Diese Begründung i.d.F. vom 25.8.1993
 - 2.2 Schalltechnische Gutachten des TÜV Freiburg i.d.F. vom 30. Jan. 1992 und 27. Jan. 1993.

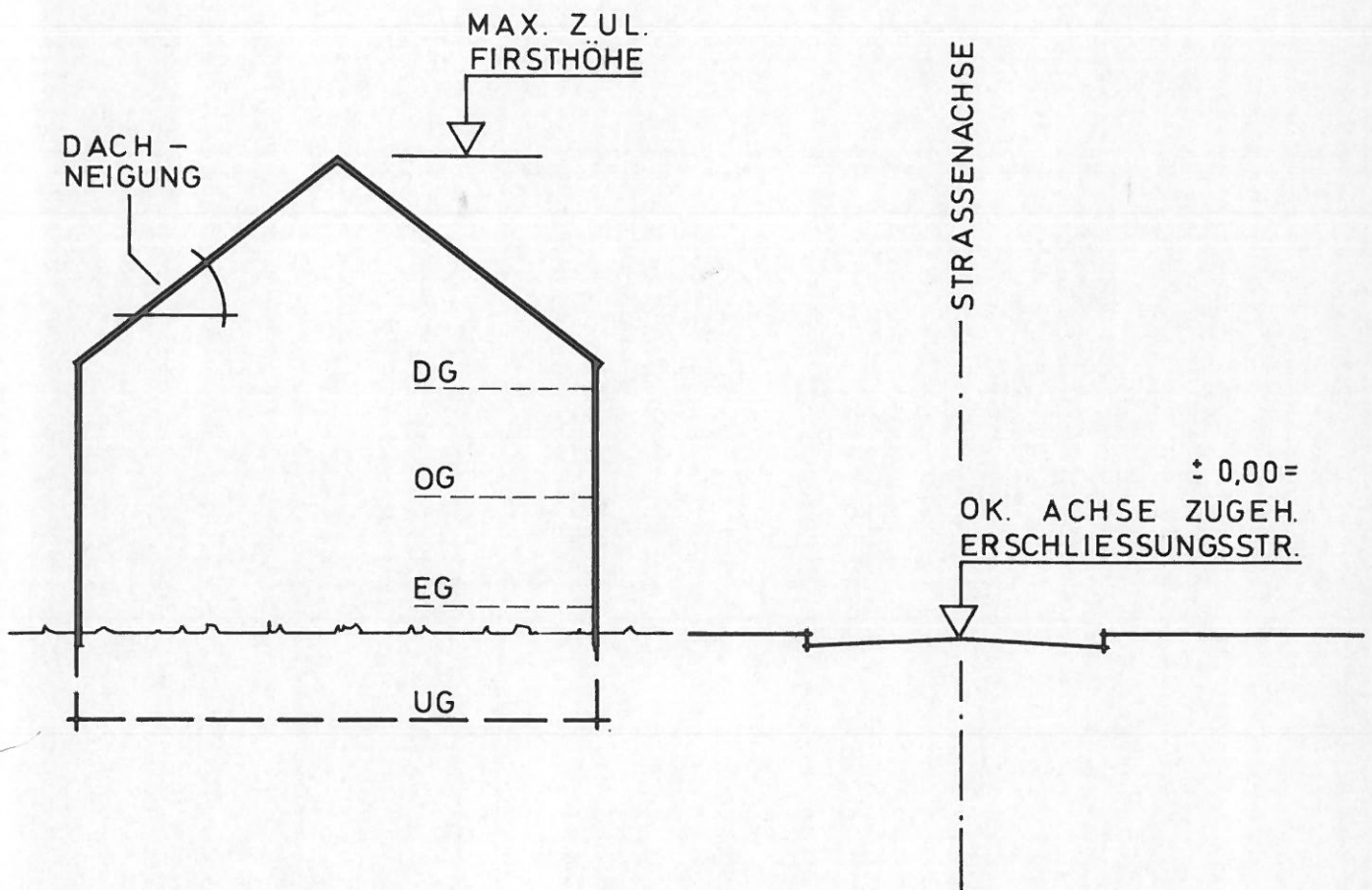
Schutterwald, den 25. Aug. 1993


Grüninger, 2. Bürgermeister-
Stellvertreter



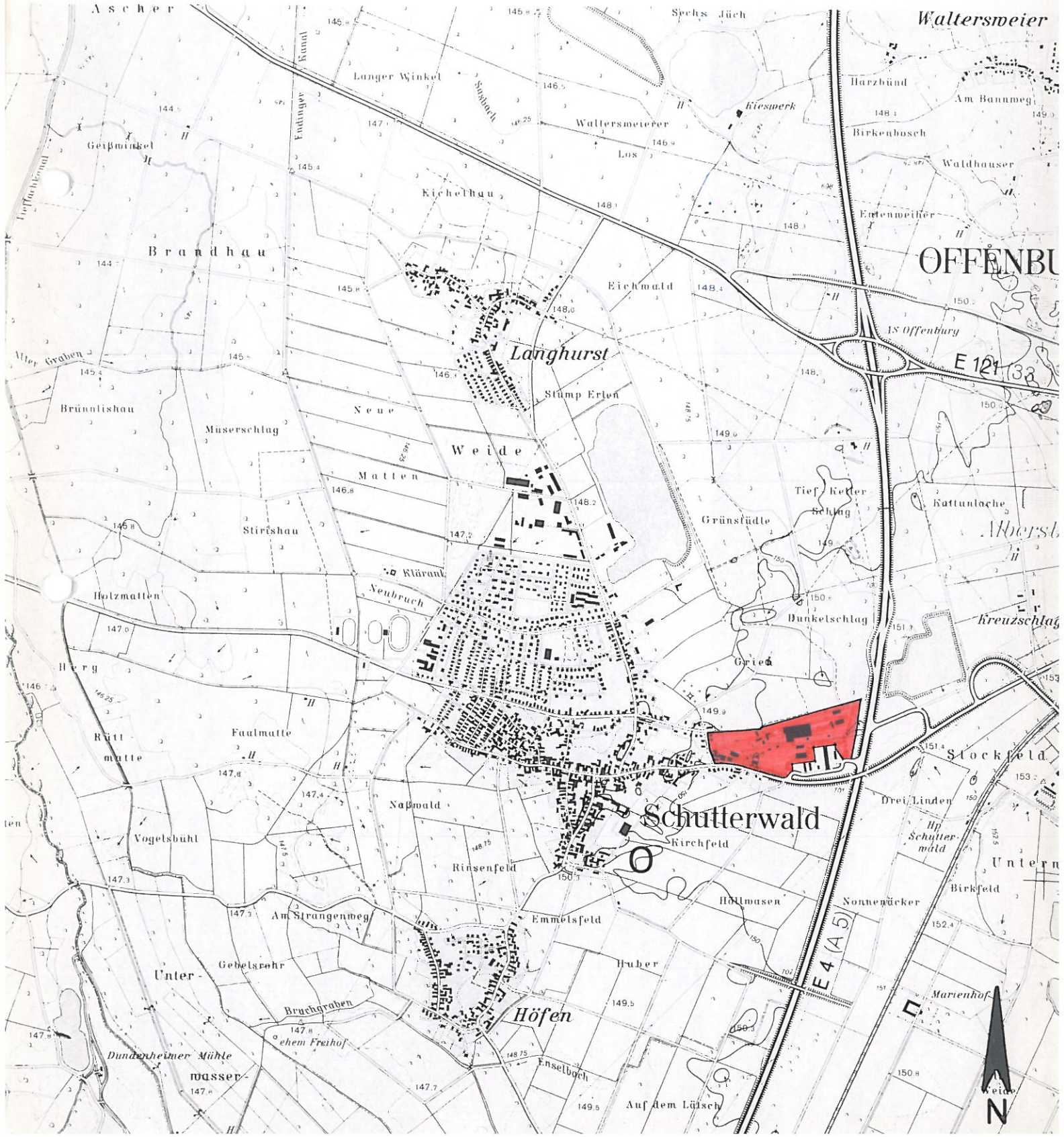
GEMEINDE SCHUTTERWALD
BEBAUUNGSPLAN
AM ZIEGELPLATZ
REGELQUERSCHNITT

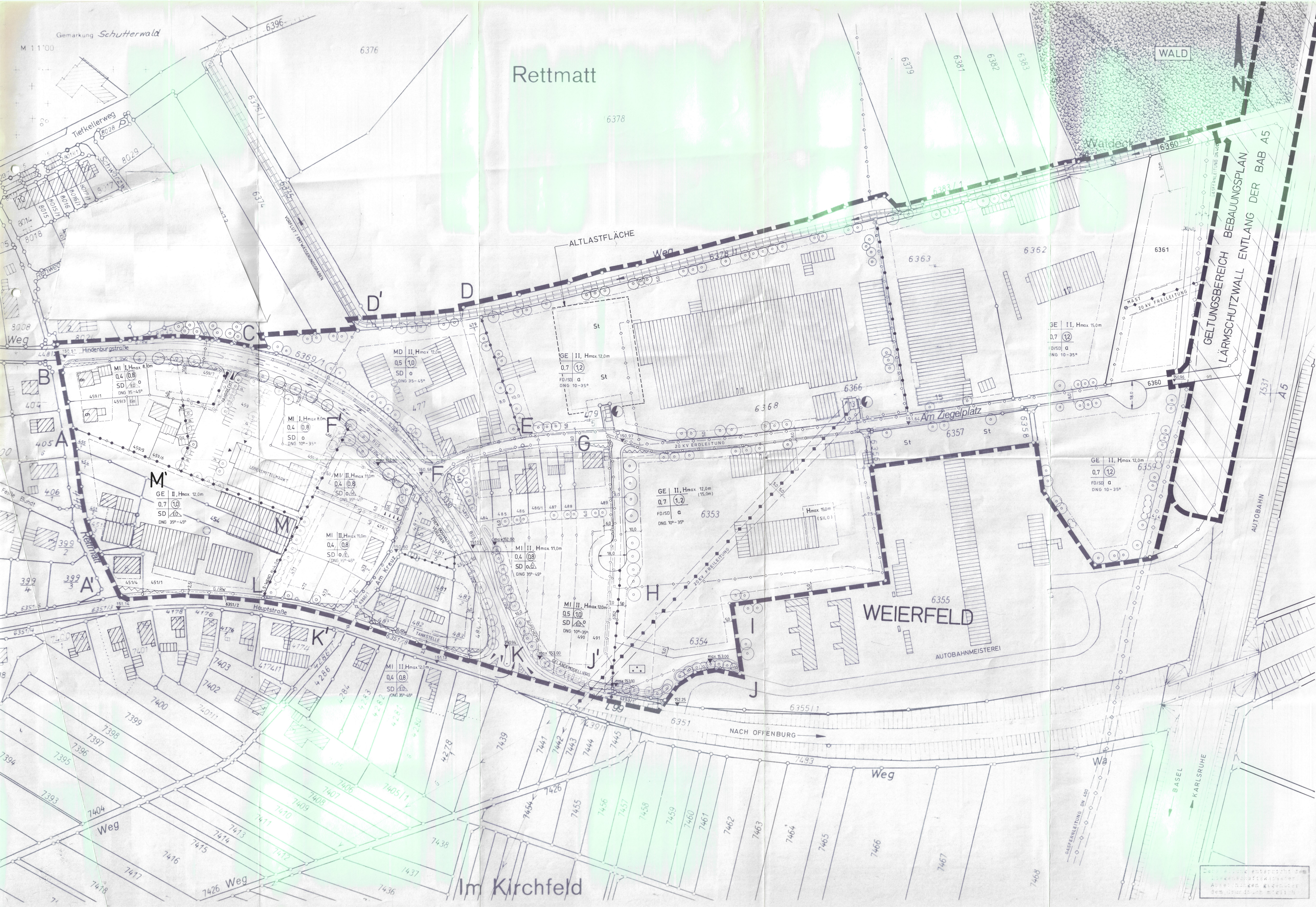
25.08.93



GEMEINDE SCHUTTERWALD BEBAUUNGSPLAN AM ZIEGELPLATZ ÜBERSICHT M. 1 : 25 000

25.08.93





PLANZEICHEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 (7) Bau GB
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 Bau NVO
	MISCHGEBIET	§ 6 Bau NVO
	GEWERBEGEBIET	§ 8 Bau NVO
	DORFGEBIET	§ 5 Bau NVO
	VERKEHRSFLÄCHEN ERSCHLIESSUNGSSTR MIT GEHWEG	§ 9 (1) 11 Bau GB
	GEHWEG	§ 9 (1) 11 Bau GB
	SICHTDREIECKE	§ 9 (1) 10 Bau GB
	STELLPLATZE	§ 9 (1) 4 Bau GB
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	§ 9 (1) 11 Bau GB
	GARAGEN	§ 9 (1) 4 Bau GB
	UMFORMERSTATION	§ 9 (1) 12 Bau GB
	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN VERBINDLICHE FIRSTRICHUNG	§ 9 (1) 2 Bau GB
	BESTEHENDE GEBÄUDE UND NEBENGEBAUDE	
	ABZUBRECHENDE GEBÄUDE	
	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
	GEPLANTE NEUE GRUNDSTÜCKSGR.	
	ENTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 (1) 3 Bau GB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG	§ 1 (4) u. 16 (5) Bau NVO
	BAUGRENZE	§ 9 (1) 2 Bau GB
	STRASSENHÖHE OK FAHRBAHN BEZOGEN AUF NN	§ 9 (2) Bau GB
	FAHRRECHTE / LEITUNGSRECHTE	§ 9 (1) 21 Bau GB
	OBERRIRDISCHE HAUPTLEITUNG STROMVERSÖRGUNG (20KV)	§ 9 (1) 13 Bau GB
	UNTERIRDISCHE HAUPTLEITUNGEN WASSER, STROM, KANAL, GASVERSÖRG.	
	ENTWÄSSERUNGSGRABEN	§ 9 (1) 16 Bau GB
	PFLANZGEBÖT FÜR EINZELBÄUME	§ 9 (1) 25a Bau GB
	PFLANZGEBÖT FÜR BUSCHGRUPPEN	§ 9 (1) 25a Bau GB
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	§ 9 (1) 1 Bau GB
	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 19 Bau NVO
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	§ 20 Bau NVO
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 9 (1) 2 Bau GB
	NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZUL.	§ 9 (1) 2 Bau GB
	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG	§ 9 (1) 2 Bau GB
	SATTELDACH/FLACHDACH DACHNEIGUNG	
	OFFENE BAUWEISE	§ 22 Bau NVO
	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 Bau NVO
	MAX. ZUL. GEBÄUDEHÖHE / FIRSHÖHE	
	I. Hmax 8,00 m	
	II. Hmax 12,00 m	
	III. Hmax 15,00 m	
	ALTLASTFLÄCHE	
	GRÜNFLÄCHE	
	FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE	
	BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE BZW. MAX. ZUL. GEBÄUDEHÖHE / FIRSHÖHE
	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	(SD) SATTELDACH (FD) FLACHDACH (DN) DACHNEIGUNG	BAUWEISE

GEMEINDE SCHUTTERWALD
BEBAUUNGSPLAN
"AM ZIEGELPLATZ" M. 1:1000

GEPLANT:
SCHUTTERWALD, DEN 25.09.93

AUFGESTELLT:
NACH 4245 VERBOD VOM 19.10.19
DURCH BESCHLUSS DES NEUEN RAT
VOM 14.04.1993
SCHUTTERWALD, DEN 10.04.1993
BÜRGERMEISTER STV

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN:
NACH § 3121 Bau GB
IN DER ZEIT
VOM 13. SEPT. BIS 15. OKT. 1993
DIE ÖRTSBLICHE BEKANNTMACHUNG
ERFOLGT AM 03. SEPT. 1993

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:
NACH § 10 Bau GB
IN VERB. MIT 4.00
AM 20. OKT. 1993
SCHUTTERWALD, DEN 21. OKT. 1993
BÜRGERMEISTER STV

GENEHMIGT:
NACH § 11 Bau GB
LANDRATSAMT ORTENAU-KREIS
OFFENBURG, DEN 08. FEB. 1994

RECHTSKRÄFTIG:
NACH § 10 Bau GB
DURCH DIE BEKANNTMACHUNG
VOM 25. FEB. 1994
SCHW. RECHTSKRÄFTIG
AM 25. FEB. 1994
SCHUTTERWALD, DEN 24. FEB. 1994
BÜRGERMEISTER STV

GRUNDWASSERSTÄNDE:
- MITTLERER GRUNDWASSERSTAND \approx 147,50 MÜNN.
- HÖCHSTER GRUNDWASSERSTAND \approx 149,00 MÜNN.

Die im Plan dargestellten dem Gemeindefiskus gehörenden Grundstücke sind durch grüne Schraffur gekennzeichnet.