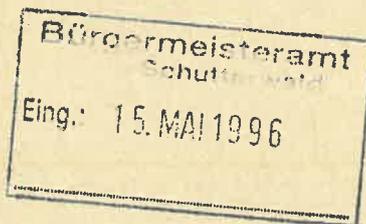




Bürgermeisteramt
Postfach 51

77744 Schutterwald

Baurechtsamt



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Sachbearbeiter/in	(07 81)	Datum
	SG 303	Herr Bruder	805-224	24.04.1996

**Bebauungsplan Gewerbegebiet "Die Waide";
Durchführung des Anzeigeverfahrens**

Schreiben vom 22.04.1996

- 1 Fertigung

Gemäß § 11 Abs. 3 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) wird festgestellt, daß der von Ihrem Gemeinderat mit Satzung vom 13.12.1995 beschlossene Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Die Waide" Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches, den aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften nicht widerspricht.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist nach § 12 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan ist mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

Im übrigen weisen wir auf § 214 BauGB und § 4 Abs. 4 GemO hin und bitten, einen entsprechenden Vermerk bei der öffentlichen Bekanntmachung beizufügen. Wir empfehlen folgenden Wortlaut:

"Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie in der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung bei diesem Bebauungsplan sind nach § 215 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und



- Mängel der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung sowie über die Bekanntmachung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches über die Geltendmachung von Planungsentschädigungsansprüchen durch Antrag an den Entschädigungspflichtigen (vgl. § 44 Abs. 1 und 2 BauGB) im Falle der in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile und auf das nach § 44 Abs. 4 BauGB mögliche Erlöschen der Ansprüche, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von 3 Jahren gestellt ist, wird hingewiesen".

Wir bitten, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes den Tag des Wirksamwerdens der Bekanntmachung mitzuteilen und ein Verkündungsblatt vorzulegen. Ferner bitten wir, den Tag des Wirksamwerdens der Bekanntmachung auf dem Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) einzutragen.



Seiser

GEMEINDE: SCHUTTERWALD
LANDKREIS: ORTENAUKREIS

SATZUNG

über die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Die Waide“

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) - zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) - § 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 die Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Die Waide“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan i.d.F. vom 27. September 1995 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27. September 1995.

- a) Der zeichnerische Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Die Waide“ i.d.F. vom 10. Juli 1991 wird durch den zeichnerischen Teil i.d.F. vom 27. September 1995 ersetzt.
- b) Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Die Waide“ i.d.F. vom 10. Juli 1991 werden durch die textlichen Festsetzungen i.d.F. vom 27. September 1995 ersetzt.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der geänderte Bebauungsplan „Gewerbegebiet Die Waide“ besteht i.d.F. vom 27. September 1995 aus:

- | | | |
|---|--------------|------------|
| 1. Übersichtsplan | M 1 : 25.000 | - Anlage 1 |
| 2. Lageplan - zeichn. Teil
i.d.F. v. 27. Sept. 1995 | M 1 : 1.500 | - Anlage 2 |
| 3. Detaillageplan -
Entwässerungsgraben
Planabschnitt A-C
i.d.F. v. 16. Jan. 1991 | M 1 : 500 | - Anlage 3 |
| 4. Textl. Festsetzungen zum
Bebauungsplan i.d.F. vom
27. September 1995 | | - Anlage 4 |
| 5. Beigefügte Bestandteile sind: | | |
| - Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung
i.d.F. vom 27. September 1995 | | - Anlage 5 |
| - Merkblatt „GVS-Auflagen u. Bedingungen
Nr. 7)93, TP-P/Sch. | | - Anlage 6 |
| - Merkblatt für die Errichtung einer Baustelle
innerhalb eines militärischen Bauschutzbe-
reiches | | - Anlage 7 |

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

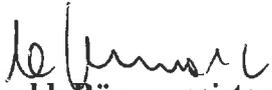
Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

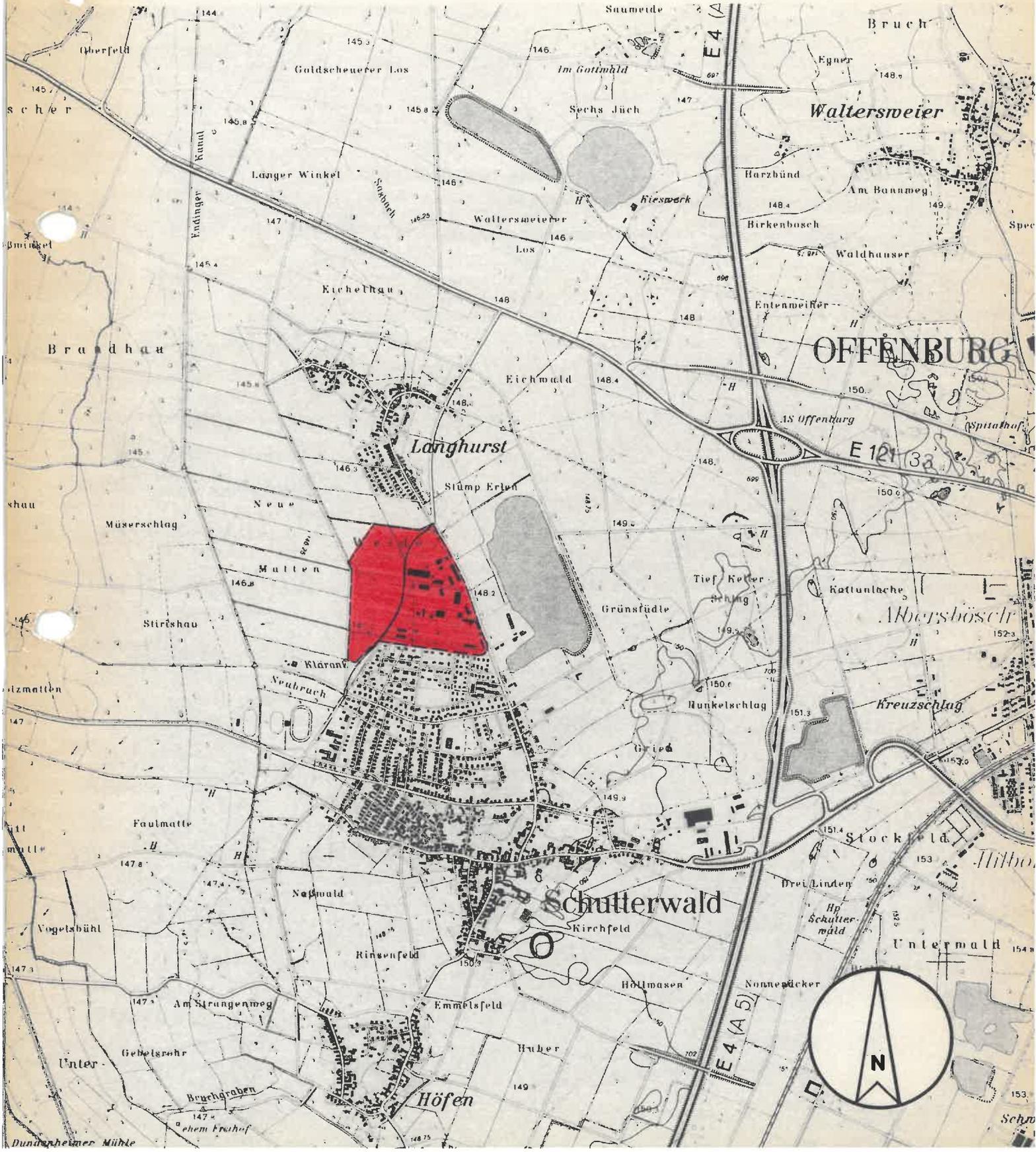
Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Schutterwald, den 13. Dezember 1995


Oßwald, Bürgermeister



ANLAGE 1
GEMEINDE SCHUTTERWALD
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
GEWERBEGEBIET "DIE WAIDE"
ÜBERSICHT M. 1 : 25 000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Die Waide"

RECHTSKRÄFTIG 24.05.1990

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grund des § 9 Abs. 1 bis 3 Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.1 S.2253) in Verbindung mit den §§ 1 bis 25c der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 1990 (BGBl.1 S.127) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet - § 8 BauNVO

1.2 Anlagen nach

- § 8 Abs.3 Bau NVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
allgemein zulässig

1.3 Planabschnitte (GE_E)

- U - V - W - I - U,
- A - B - K - A und
- C - E - E' - P - C

zulässig sind:

- Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören

- Anlagen gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO

1.4 Nach § 1 Abs. 10 Bau NVO werden für die Planabschnitte nach Ziff. 1.3 (GE_E) folgende Immissionsobergrenzen auf der Grundlage des BImSchG. vom 14.Mai 1990 von der TA-Lärm vom 16. Juli 1968 festgesetzt:

- Flächenbezogener Schalleistungspegel
(höchstzulässige Schallemission je qm Grundstücksfläche in dB[A]., Tagwert 6-22 Uhr,
Nachtwert 22-6 Uhr)

FS. 55/40 dB(A)

1.5 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber. Die Wohnfläche nach DIN 283 wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO auf max. 250 qm begrenzt.

1.6 Neben- und Versorgungsanlagen

- gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind in vollem Umfang zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes (Anlage 2)

2.2 Max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe, bei FD. Traufhöhe, bezogen auf Straßenachse der zugehörigen Erschließungsstraße)

H ₁	=	8,00 m
H ₂	=	11,50 m
H ₃	=	15,00 m
H ₄	=	17,00 m

Die festgesetzten Höhen verstehen sich als Höchstwerte.

2.3 Grundflächenzahl - (GRZ) siehe Planeinschrieb

2.4 Geschoßflächenzahl - (GFZ) siehe Planeinschrieb

3. Bauweise

3.1 Im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes:

- besondere Bauweise (b) - siehe Planeinschrieb

Die besondere Bauweise ist grundsätzlich offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß Gebäude bis max. 100 m Länge zulässig sind.

3.2 Planabschnitt A-B-K-A

- 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.

5. Höhenlage und Gestaltung der baulichen Anlagen

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

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

Es bedeuten:

H₁ = 8,00 m
H₂ = 11,50 m
H₃ = 15,00 m
H₄ = 17,00 m

max. zulässige Gebäudegesamthöhe bezogen auf OK zugehörige Straßenachse der Erschließungsstraße.

- 5.3 Im Gewerbegebiet können gewerbliche Gebäude oder Gebäudeteile bis zu einer max. Höhe von 3.50 m an den Grundstücksgrenzen gestattet werden, sofern diese ein Flachdach oder ein flachgeneigtes Dach mit max. 20 ° Neigung erhalten. Im übrigen gelten die Abstände nach der LBO.

- 5.4 Versiegelungsgrad, Gestaltung der Grundstücke

- Der Versiegelungsgrad darf max 0,8 betragen.

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

- Versicherung von Dachabwässern
- Auffangen von Dachabwässern in geschlossenen Gruben und Wiederverwendung zu Verbrauchszwecken
- Begrünung von Flachdächern

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

6. Schutzflächen

- 6.1 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Schutzflächen sind von jeder Bebauung freizuhalten; Bepflanzungen im Bereich von Sichtdreiecken 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.

Für Bepflanzungen sind die Vorschriften der jeweils zuständigen Versorgungsträger maßgebend.

- 6.3 Bei der Errichtung von Gebäuden und Anlagen im Bereich von Schutzflächen ist zu beachten:
- a) Im Schutzbereich der Gasversorgungsleitung:
- a1) Der 6,00 m breite Schutzstreifen der GVS-Anlagen (je 3,00 m beiderseits der Rohrachse) ist von jeglichen baulichen Anlagen und Baumanpflanzungen absolut freizuhalten.
- Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung vor Ort ist deren Ausweisung bzw. Freilegung durch die GVS-Betriebsstelle Weier.
- a2) Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die GVS.
- a3) Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen muß für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Zaunanlagen im Schutzstreifenbereich sind in Parallelführung mit der Leitungsachse nicht zulässig.
- a4) Pflanzmaßnahmen im Schutzstreifenbereich sind mit der GVS-Betriebsstelle Weier abzustimmen.

- a5) Die technischen Bedingungen der GVS sind bei sämtlichen Maßnahmen im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten.
- a6) Auf die neu zu bildenden Grundstücke ist eine Grunddienstbarkeit nach Ziffer a1 bis a6 im Grundbuch einzutragen.
- a7) Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe bzw. im Schutzstreifenbereich der GVS-Leitung ist die

GVS-Betriebsstelle Weier
Dorfstr. 200
77656 Offenburg-Weier
Tel. 0781-58858

zu informieren.

- a8) Zu Einzelbaugesuchen ist die GVS gem. § 55 LBO gesondert zu hören.
- b) Im Schutzbereich der Badenwerk AG:
 - b1) Innerhalb des Schutzstreifens der 380/220-kV-Leitung sind nur bauliche Anlagen zulässig, bei denen die Mindestabstände nach DIN VDE 0210, bezogen auf Gebäude mit einer Dachneigung von $> 15^\circ$ von 4,80 m mit flachem oder flachgeneigtem Dach $\leq 15^\circ$ - da diese Dacharten begehbar sind, von 6,80m zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten sind.
 - b2) Bei den Bauvorhaben, wo das Grundstück vom Freileitungsschutzstreifen berührt wird, ist die Badenwerk AG am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Dabei sind in den Schnitten der Antragspläne die Bauwerkshöhen, bezogen auf m über NN, anzugeben.
 - b3) Im Freileitungsschutzstreifen sind nur Gehölze solcher kleinkronigen Strauch- und Baumarten zu pflanzen, die später wegen des einzuhaltenden Mindestabstandes nach KIN VDE 0210 von 4,30m nicht zurückgeschnitten werden müssen.
 - b4) Bei den Detailplanungen ist zu beachten:
 - b4.1 Wegen der Standsicherheit der Maste darf in einem Radius von 18.00m um deren Mittelpunkt, ohne die Badenwerk AG vorher zu verständigen, kein Erdreich abgetragen werden.

- b4.2 Der Bereich der Maste ist im Abstand von 11,00m zum nächstgelegenen Masteckstiel von unterirdisch zu verlegenden metallischen Behältern und Wasserleitungsrohren wegen der Masterdungsanlage freizuhalten.
- b4.3 Falls das Gelände bei den Maststandorten aufgefüllt und dabei deren Fundamente mit Schüttmaterial überdeckt wird, müssen auf Kosten des Veranlassers die Fundamente entsprechend hochbetoniert und die Masterdungsanlagen geändert werden.
- b4.4 An den Eisenteilen der Maste dürfen keine Drähte befestigt werden. Der Abstand zwischen Zäunen und Masteckstiel darf nicht kleiner als 2,00m sein.
- b4.5 Bei der Errichtung der Gebäude innerhalb der Leitungsschutzstreifen müssen Erschwernisse in Kauf genommen werden. Es sollte daher der Planer oder verantwortliche Bauleiter sich rechtzeitig an die Badenwerk AG, Betriebsleitung Höchst- und Hochspannungsnetz, Netzbetriebsstelle Offenburg-Weier, Tel. 0781-57540, wenden, damit festgelegt werden kann, welche Baumaschinen sowie sonstige Bauhilfsmittel eingesetzt werden können, und ob kurzzeitig Abschaltungen der Leitung möglich sind.
- c) Im Bauschutzbereich des Flughafens Lahr:
- c1) Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr. Unter der Voraussetzung, daß die Bestimmungen der §§ 12 ff. LuftVG eingehalten werden, erhebt die Wehrbereichsverwaltung V keine Einwendungen. Zustimmungspflichtige Bauvorhaben sind der Wehrbereichsverwaltung V - militärische Luftfahrtbehörde - vorzulegen.
- c2) Die Aufstellung von Baukränen ist nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukranes vom Unternehmer bei der Wehrbereichsverwaltung V als militärische Luftfahrtbehörde zu beantragen. Das Merkblatt (Anlage zum Bebauungsplan) ist zu beachten.

- c3) Es wird darauf hingewiesen, daß mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist,

7. Gebote zur Pflanzung und Pflanzenerhaltung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanz- und Pflanzenerhaltungsgebote sind durch den Grundstückseigentümer auszuführen.

Es dürfen nur hochstämmige Laubbäume verwendet werden; maßgebend für die Abstände ist das "Nachbarrecht für Baden-Württemberg". Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht gestattet.

Bäume, die wegen Krankheit aus Sicherheitsgründen o.ä. beseitigt werden müssen, sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grund des § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl.1 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 der Gebäude

- 1.1 Pultdach - mit einer Neigung bis 20°
- 1.2 Satteldach - mit einer Neigung von 10° - 35°
- 1.3 Flachdach - mit einer Neigung von 0° - 5°

2) Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:

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

Grasdächer sind zulässig.

Zur Dacheindeckung darf helles, glänzendes Material nicht verwendet werden.

3) Einfriedungen

3.1 Einfriedungen sind aus folgenden Materialien

- Holzpfofen
- Maschendraht
- Mauerwerk
- Betonmauerwerk
- Holzplatten

oder

- als Hecken

zulässig.

- Unzulässig ist die Verwendung von Stacheldraht.

3.2 Die Höhe der Einfriedungen darf höchstens betragen:

2,00m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen,

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

Sofern gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen über 1,00m Höhe errichtet werden, sind Abstände einzuhalten. Der Abstand beträgt:

Gesamthöhe der Einfriedung - 1,00m

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

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

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

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

4) Werbeanlagen

4.1 Werbeanlagen sind zulässig

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

5) Farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen

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

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

- k e i n e -

Schutterwald, den 27. September 1995



Heuberger
(Bürgermeister)

B e g r ü n d u n g

Zur Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Die Waide" in Schutterwald.

1. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes.

Die Entwicklung verschiedener Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes "Die Waide" erfordert eine Fortschreibung/ bzw. Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in verschiedenen Planabschnitten.

Der Gemeinderat beschloß deshalb in der öffentlichen Sitzung am 09. November 1994 den rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Die Waide" gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern, diese Änderung umfaßt:

1.1 Planbereich "S"/Grdst.Lgb.Nr. 6717

Hier handelt es sich um das Betriebsgelände der Gutta-Werke.

Weil innerhalb des vorhandenen Areals keine Möglichkeit zur Schaffung von Büroflächen besteht, hat die Geschäftsleitung beantragt, das vorhandene Verwaltungsgelände mit bisher 3 Vollgeschossen um 2 weitere Geschosse aufzustocken. Die dadurch entstehende Gebäudegesamthöhe mit rund 15,5m überschreitet die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan bisher festgesetzte Gebäudegesamthöhe von 8,00m beträchtlich.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird im Planabschnitt "S" die Gebäudegesamthöhe mit maximal 17,00m festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar, weil entlang der Bahnhofstraße weitere hohe Gebäude/Bauteile bereits vorhanden sind (Mehlsilos bei der Fa. Armbruster, Zementsilos bei der Fa. Uhl etc.).

Die erweiterte Gebäudegesamthöhe bleibt aus städtebaulichen Gründen auf den Bereich des Verwaltungsgebäudes beschränkt.

1.2 Nutzungsänderung im Planabschnitt U-V-W-I-U

Die Fa. Ompex hat im Jahre 1992 auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein Hochregallager auf Grdst.Lgb.Nr. 6719/6 errichtet. Im südlichen Bereich grenzt das Lager direkt an den Grünstreifen der das Wohngebiet vom Gewerbegebiet trennt an.

Obwohl von diesem Hochregallager keinerlei störende Emissionen ausgehen, vermitteln der massige Baukörper

und die rund 15,00m hohe Südwand gegenüber dem Wohngebiet einen bis zu einem gewissen Grad zumindest optisch störenden Eindruck.

Um künftig nicht auszuschließende Immissionskonflikte zwischen Gewerbe- und Wohngebiet zu entschärfen, wird im Rahmen dieser Planänderung eine Nutzungsbeschränkung für den Planabschnitt U-V-W-J-U festgesetzt. Die Beschränkung umfaßt insbesondere Lärm- und Geruchsemissionen und ist im Textteil zum Bebauungsplan unter Ziffer 1.4 definiert. Mit der Festsetzung GE_F sollen die Belange des südlich angrenzenden Wohngebietes weitergehend als bisher Berücksichtigung finden.

Die Einschränkung (im GE_F) bezieht sich nicht auf die Bebaubarkeit der Grundstücke, sondern nur auf die Art des auszuübenden Gewerbes.

Eine weitere Ausdehnung des GE_F-Gebietes auf die Grundstücke Lgb.Nr. 6720/3, wird nicht für erforderlich gehalten, weil hier der gemeindeeigene Bauhof etabliert ist und wesentliche Störung in Bezug auf das südlich angrenzende Wohngebiet von dieser Anlage nicht zu erwarten sind.

1.3 Planbereich X.

Der Planbereich im Abschnitt "X" betrifft das Verwaltungsgebäude der Fa. OmpeX. Im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde hier eine Baugenehmigung über den Einbau eines Aufzuges in Verbindung mit einer Aufstockung des Bürotraktes erteilt.

Durch die Neufestsetzung der Gebäudegesamthöhe von bisher 15,00 auf 17,00m -nur für den Bereich des Verwaltungsgebäudes- entspricht die zulässige Gebäudegesamthöhe dem tatsächlichen Bestand. Diese Erhöhung ist städtebaulich vertretbar, weil der betreffende Abschnitt im inneren Bereich des GE-Gebietes liegt und keine Störungen, auch nicht optischer Natur verursacht.

1.4 Planbereich B'-R.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Rad-/Fußweg wird durch die Planänderung um rund 10,00m nach Norden verschoben, weil die erforderliche Breite des Grundstücks Lgb.Nr. 6714/12 eine Verlegung erforderte. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Maßnahme nicht berührt.

- 1.5 Für die im Plangebiet liegenden Planabschnitte mit der festgesetzten Nutzung GE_F wird einheitlich ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt. Dies sind die Planabschnitte
- U - V - W - J - U,
 - A - B - K - A und
 - C - E - E' - P - C

Der flächenbezogene Schalleistungspegel (FS.) beträgt:

Tagwert: 55 dB(A)
Nachtwert: 40 dB(A).

Mit dieser Maßnahme sollen negative Einwirkungen auf die benachbarten Wohngebiete soweit als möglich eingeschränkt werden.

- 1.6 Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Die Waide" wird dieser im zeichnerischen und im Textteil in der Fassung vom 10.07.1991 aufgehoben und durch den zeichnerischen vom Textteil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.09.1995 ersetzt. 18

2. Andere Planungen, vorhandener Bebauungsplan, Flächennutzungsplan

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Planänderung nicht berührt. Es gilt auch für den geänderten Bebauungsplan in der Fassung vom 27.09.1995 die bisherige Plangebietsgrenze gemäß Lageplan in der Fassung vom 10.07.1991.

2.2 Gegenstand der Bebauungsplanänderung

- 2.2.1 Festsetzung einer erweiterten maximal zulässigen Gebäudegesamthöhe im Planabschnitt S, beschränkt auf das Verwaltungsgebäude auf Grundstück Lgb.Nr. 6717
- 2.2.2 Änderung der bisherigen Nutzung im Planabschnitt U-V-W-J-U durch Festsetzung eines GE_F -Gebietes mit Beschränkung der maximal zulässigen Emissionsgrenzwerte in Bezug auf Lärm- und Geruchsemissionen.
- 2.2.3 Erweiterung der maximal zulässigen Gebäudegesamthöhe von 15,00 auf maximal 17,00m im Planabschnitt X. Die erweiterte Gebäudegesamthöhe bezieht sich nur auf das Verwaltungsgebäude auf Grundstück Lgb.Nr. 6719/6 (siehe zeichnerischer Teil).

2.2.4 Verlegung des Fuß-Radweges im Planabschnitt B'-R um Ca. 10m nach Norden an die nördliche Grenze des Grundstücks Lgb.Nr. 6714/12.

3. Rechtliche Vorgaben, Schutzbereiche

3.1 Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Schutzbereiche:

- a) Schutzbereich für die Gasfernversorgung
- b) Schutzbereich für die Hochspannungsleitung der Badenwerk AG Karlsruhe
- c) Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr

Die Schutzbereiche werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert. Soweit Schutzstreifen im zeichnerischen- und im textlichen Teil zum Bebauungsplan ausgewiesen sind, werden diese in unveränderter Form übernommen.

4. Planerische Gestaltung, Orts- und Landschaftsbild

In Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild hat lediglich die geplante Aufstockung bei Planabschnitt S veränderte Wirkung. Weil die maximal zulässige Gebäudegesamthöhe mit 17,00m auf das Verwaltungsgebäude beschränkt bleibt, ist diese Erhöhung städtebaulich vertretbar. Außerdem stehen im näheren Einzugsgebiet der Bahnhofstraße Gebäude/Bauteile mit gleicher oder größerer Höhe (Mehlsilo der Fa. Armbruster, Zementsilos der Fa. Uhl).

5. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung wird von der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

6. Art der baulichen Nutzung

(Gründe für die Festsetzungen)

6.1 Mit den auf maximal 17,00m angehobenen Gebäudegesamthöhen im Bereich der Planabschnitte S und X wird den jeweiligen Betrieben die Erweiterung ihrer Verwaltungsgebäude ohne zusätzlichen Flächenverbrauch ermöglicht. Durch die Beschränkung auf die Bereiche der Verwaltungsgebäude ist gewährleistet, daß nur die reinen Bürogebäude größere Höhe aufweisen und somit große Gebäudemassen vermieden werden.

6.2 Nutzungsbeschränkung im Planabschnitt U-V-W-J-U

Die bisherige Festsetzung GE (uneingeschränkt) in Verbindung mit einer maximal zulässigen Gebäudegesamthöhe von 15,00m hat im Rahmen der Bebauung des Grundstücks Lgb.Nr. 6719/6 zu einer beträchtlichen Baumasse in unmittelbarer Nachbarschaft des südlich angrenzenden Wohngebietes geführt.

Obwohl die Baumasse inzwischen durch Bepflanzung teilweise optisch reduziert ist, wird der Baukörper durch die Anlieger teilweise immer noch als störend empfunden.

Um das südlich an den Planabschnitt U-V angrenzende Wohngebiet künftig von negativen Einwirkungen aus dem GE-Gebiet besser zu schützen, wird die bisherige Art der Nutzung im Planabschnitt U-V-W-J-U von GE auf GE_E reduziert.

Mit dieser Reduzierung sollen die maximal zulässigen Emissionsobergrenzen in Bezug auf Schallemissionen und die Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen im Sinne des BimschG. festgelegt werden (siehe Textteil zum Bebauungsplan Ziffer 1.4).

6.3 Nutzungsbeschränkung in weiteren Planabschnitten

Die für den Planabschnitt U-V-W-J-U maximal zulässigen Emissionsobergrenzen werden auch für alle anderen im Plangebiet enthaltenen GE_E-Gebiete festgesetzt,

also für den

- Planabschnitt A-B-K-A

und für den

- Planabschnitt C-E-E'-P-C

7. Sonstige Festsetzungen

- Versorgungsflächen

Zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie waren bisher im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes folgende Standort für Umspannungsstationen ausgewiesen:

- auf Grundstück Lgb.Nr. 830/73 (südl. Bereich),
- auf Grundstück Lgb.Nr. 6714/3 (Planabschnitt N),
- auf Grundstück Lgb.Nr. 6706/4 (Burdastraße).

In Verbindung mit der Bebauung des Grundstücksbereiches Lgb.Nr. 6707 und das westlich vom Ortsteil Langhurst entstehende neue Baugebiet wird im Planabschnitt E' ein zusätzlicher Standort für eine Umspannstation erforderlich (siehe Eintrag im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan).

- Flächen für die Beseitigung von Abwasser:

Im Planabschnitt E - F ist auf Grundstück Lgb.Nr. 6702 eine Fläche für die Installation eines Abwasserpumpwerkes festgesetzt. Dieses Pumpwerk ist notwendig, um den gesamten Ortsteil Langhurst und das nördliche Plangebiet zu entsorgen.

8. Grünflächen (öffentlich), Straßenbegleitgrün, Einbindung des Plangebietes.

Durch die vorhandene öffentliche Grünfläche einschließlich der in den vergangenen Jahren etablierten Bepflanzungen ist das Gewerbegebiet Waide angemessen in die Umgebung eingebunden.

Im Planabschnitt C - E wird die Gemeinde Schutterwald in Verbindung mit Erschließungsmaßnahmen das nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebot noch vollziehen.

Für eine bessere Durchgrünung des Innenbereiches wird im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan im Rahmen dieser Planänderung das Pflanzgebot auf den einzelnen Grundstücken (privater Bereich) erweitert.

9. Einrichtungen der Infrastruktur

Besondere Einrichtungen für die Infrastruktur sind im Gewerbegebiet nicht erforderlich. Soweit sich dort Bewohner ansiedeln, stehen diesen die vorhandenen Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Spielplätze im Ortsteil Langhurst bzw. im Hauptort zur Verfügung.

10. Umweltschutz

Durch die geplanten und insbesondere die bereits vorhandenen Begrünungsmaßnahmen entlang der Randzonen und soweit möglich im Innenbereich, sind Belange des Kleinclimatas berücksichtigt.

Soweit von Einzelgebieten Lärm und andere Emissionen zu erwarten sind, müssen durch das Gewerbeaufsichtsamt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die notwendigen Bedingungen und Auflagen ergehen.

Die auf das im Süden angrenzende Wohngebiet aus dem Planbereich U-V-W-J-U einwirkenden Immissionen sind durch die festgesetzten Emissionsobergrenzen im GE_E-Gebiet auf das erträgliche Maß begrenzt.

Gleiches gilt auch für den nördlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Ortsteil Langhurst, durch die Einschränkung im Planabschnitt C-E-E'-P-C sowie den im Westen liegenden Planabschnitt A-B-K-A.

11. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und elektrischer Energie ist durch das bereits vorhandene Versorgungsnetz gewährleistet. Soweit Baugebiete noch nicht erschlossen sind, wird die Gemeinde rechtzeitig die vorhandenen Versorgungsnetze entsprechend ausbauen.

Der Generalentwässerungsplan der Gemeinde beinhaltet neben anderen Bereichen das gesamte Gewerbegebiet "Die Waide", so daß eine ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abwässer gewährleistet ist. Die Reinigung derselben erfolgt in der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Neuried-Schutterwald.

Durch die Festsetzung eines Versiegelungsgrades wird bewirkt, daß möglichst wenig Niederschlagswasser in die Kanalisation abgeleitet wird und somit die Vorfluter nicht mehr als unvermeidbar beaufschlagt werden.

Die Entsorgung von anfallendem Müll liegt im Hoheitsbereich des Ortenaukreises und wird von diesem durchgeführt.

12. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes.

Das gesamte Plangebiet ist nahezu vollständig erschlossen. Lediglich im nordöstlichen Bereich sind noch geringfügige Maßnahmen erforderlich (Fuß-/Radweg, Umspannstation und Eingrünung im Planabschnitt C - E).

Noch fehlende Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich wird die Gemeinde sukzessive entsprechend der Haushaltslage ausführen.

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Eine amtliche Umlegung ist aufgrund der Besitzverhältnisse nicht erforderlich. Die Gemeinde wird je nach Bedarf die erforderlichen Gewerbegrundstücke durch das zuständige Vermessungsamt abmarken lassen und den jeweiligen Interessenten zur Verfügung stellen.

Der Bebauungsplan ist Grundlage für die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen und für bodenordnende Maßnahmen.

14. Kosten, Finanzierung

Für die Herstellung der noch nicht vorhandenen Erschließungsanlagen entstehen folgende Restkosten:

14.1 Öffentliche Verkehrsflächen		250.000,-- DM
14.2 Ver- und Entsorgungsanlagen		
- Kanäle/Anschlüsse	65.000,-- DM	
- Wasserversorgung	25.000,-- DM	
- Stromversorgung	90.000,-- DM	
	<hr/>	
	180.000,-- DM	180.000,-- DM
14.3 Bepflanzungsmaßnahmen		30.000,-- DM
14.4 Grenzregelungen/Vermessung		25.000,-- DM
14.5 Verschiedenes und zur Aufrundung		20.000,-- DM
		<hr/>
Gesamterschließungskosten:		<u>505.000,-- DM</u>

14.6 Finanzierung

Die Gemeinde wird die für die Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlichen Mittel rechtzeitig im mehrjährigen Maßnahmenprogramm für die Erschließung von Gewerbeflächen bereitstellen.

15. Hinweise

15.1 Diese Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Die Waide" wird dem obengenannten Bebauungsplan beigelegt, ohne Bestandteil desselben zu werden.

15.2 Der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet Die Waide" wird wie folgt ergänzt:

- a) - Anlage 2 zeichnerischer Teil wird ersetzt durch den zeichnerischen Teil - Anlage 2 - in der Fassung vom 27.09.1995.
- b) - Der Textteil in der Fassung vom 10.07.1991 wird ersetzt durch den Textteil in der Fassung vom 27.09.1995 - Anlage 4
- c) Die übrigen Bestandteile des rechtskräftigen Bebauungsplanes
 - Anlage 1 - Übersichtsplan
 - Anlage 3 - Entwässerungsgraben-Westseite

bleiben unverändert.

15.3 Der geänderte Bebauungsplan "Gewerbegebiet "Die Waide" besteht in der Fassung vom 27.09.1995 aus:

- Anlage 1 - Übersichtsplan M 1:25.000 (bleibt unverändert)
- Anlage 2 - Zeichnerischer Teil M 1:1.500 in der Fassung vom 27.09.1995
- Anlage 3 - Entwässerungsgraben Westseite M 1:500, in der Fassung vom 16.01.1991
- Anlage 4 - Textteil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.09.1995

Dem Bebauungsplan beigelegt wird, ohne Bestandteil desselben zu werden:

- Anlage 5 - Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes GE - Die Waide in der Fassung vom 27.09.1995.

Schutterwald, den 27. September 1995


Heuberger
(Bürgermeister)