

**GEMEINDE: SCHUTTERWALD**  
**LANDKREIS: ORTENAUKREIS**

## **S A T Z U N G**

### **(Abrundungssatzung)**

**zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des  
im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hauptstr. - West  
- Gewinn Emmelsee -**

Aufgrund des § 34, Abs. 4 Nr. 1 u. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gemeinderat der Gemeinde Schutterwald folgende Satzung beschlossen.

#### **§ 1 Gegenstand**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hauptstr. - West - Gewinn Emmelsee werden festgelegt.

#### **§ 2 Abrundung**

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Hauptstr. - West - Gewinn Emmelsee wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

Grundst.Nr. 1001/22, 1001/25 u. 1001/11 - jeweils im südlichen Grundstücksbereich sowie Grundst.Nr. 6794 und 6795

#### **§ 3 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hauptstr. - West - Gewinn Emmelsee sind im Lageplan vom 22. Sept. 1997 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

## **§ 4 Bauliche Nutzung**

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Zahl der zulässigen Vollgeschosse | II Höchstgrenze |
| Grundflächenzahl                  | 0,4             |
| Geschoßflz. (GFZ)                 | 0,8             |

### **4.3 Bauweise**

- offene Bauweise

### **4.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan vom 22. Sept. 1997 festgesetzt.

### **4.5 Höhe der baulichen Anlagen**

|   |                     |
|---|---------------------|
| - Sockelhöhe, gemessen OK. FFB - EG. max. | zul. 149,65 m ü.NN. |
| - Firsthöhe                               | max. 159,00 m ü.NN. |

## **§ 5 Örtliche Bauvorschriften**

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

**5.1** Die Haupt- u. Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit einer Neigung von mindestens 30 ° und höchstens 45 ° auszubilden. Für untergeordnete Nebengebäude sind Ausnahmen zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) sind in angemessener Größe zum Hauptdach zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muß mind. 2,0 m betragen. Von Traufe und First sind Dachaufbauten deutlich abzurücken.

Dacheindeckung

- für die Dacheindeckung dürfen nur naturrote oder rotbraun engobiierte Ziegel verwendet werden.

## **5.2 Fassadengestaltung**

Die Außenwände der Haupt- u. Nebengebäude (Garagen) sind in Farbe und Gestaltung der umgebenden Bebauung anzupassen.

## **5.3 Gestaltung befestigter Flächen**

Stellplätze, Stauräume und Zugangsflächen können mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

Für die Gesamtbefestigung der Einzelgrundstücke darf ein Versiegelungsgrad von max. 0,5 - bezogen auf die gesamte Grundstücksgröße - nicht überschritten werden.

## **5.4 Geländeänderungen**

Auffüllungen und Abgrabungen sind so auszuführen, daß zum Nachbargrundstück keine Böschung von mehr als 30 ° Neigung entsteht.

## **5.5 Stellplätze/Garagen**

Erforderliche Stellplätze/Garagen müssen innerhalb der Grundstücke angelegt werden.

Es ist hierbei von 1,5 Stpl./WE auszugehen.

## **5.6 Pflanzgebot**

Die im Lageplan vom 22. Sept. 1997 festgesetzten Pflanzgebote müssen spätestens bis zur Fertigstellung der einzelnen Wohngebäude (Bezugsfertigkeit) oder in der darauffolgenden Vegetationsperiode ausgeführt werden.

## **5.7 Grundwasserstände**

Höchster Grundwasserstand 147,85 m ü.NN

Mittlerer Grundwasserstand 146,00 m ü.NN

Im weiteren sind die Hinweise des Amtes f. Wasserwirtschaft u. Bodenschutz, Offenburg, zu beachten (siehe Anlage 1).

## **§ 6**

### **Bestandteile dieser Satzung**

Diese Satzung besteht aus:

1. Satzung/Text i.d.F. vom 19. November 1997  
einschl. Anlage 1 - Hinweise Bauen in Grundwasser.
2. Anlage 2 - Lageplan M 1 : 1500 i.d.Fa. vom 22. Sept. 1997.
3. Beigefügt ist - ohne Bestandteil der Satzung zu sein -  
- Begründung i.d.F. vom 22. Sept. 1997

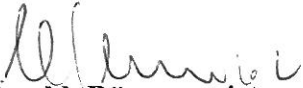
**§ 7**  
**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

**§ 8**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

**Schutterwald, den 19. November 1997**

  
**Oßwald, Bürgermeister**



## H I N W E I S E

### des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz -

#### **Bauen im Grundwasser**

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

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.

Wenn in Sonderfällen aus zwingenden Gründen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so ist dies in der Begründung des Bebauungsplanes eingehend darzulegen. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Standes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

#### **Wassergefährdende Stoffe**

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt ggf. zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen ggf. der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen. Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWS) sowie die Technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF).

#### **Altlasten:**

Aus Sicht der Altlasten- u. Schadensfallbearbeitung kann der vorgelegten Abrundungssatzung grundsätzlich zugestimmt werden.

Wir weisen jedoch darauf hin, daß im Rahmen der Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis für die Flurstücke 1001/22 und 1001/21 der Altstandort „Hauptstraße 151, ehem. landwirtschaftl. Maschinen“ sowie für die Flurstücke 1001/16 und 1001/23 der Altstandort „Hauptstraße 147, ehem. Bauunternehmen“ erhoben wurden.

Bei der Altlastenbewertungskommissionssitzung am 25.02.1997 beim Landratsamt Ortenaukreis wurden diese beiden Altstandorte in B, Belassen zur Wiedervorlage, eingestuft.

Dies bedeutet, daß vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Grundstücke (Flst.Nr. 1001/22, 1001/21, 1001/16 und 1001/23) kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten, z.B. bei Umnutzungen, Tiefbauarbeiten, über das weitere Vorgehen erneut zu entscheiden ist.

# B E G R Ü N D U N G

## **zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Hauptstraße-West, Gewann Emmelsee**

### **1. Allgemein:**

Im Bereich der Hauptstr.-West, Gewann Emmelsee liegen im rückwärtigen Bereich einige Grundstücke, die über die Hauptstr. ohne großen Erschließungsaufwand erschlossen und bebaut werden können.

Hierunter fallen insbesondere die Grundstücke Lgb.Nr. 1001/25, 6794, 6795 und 1001/11.

Nachdem die Eigentümer des Grundstücks Lgb.Nr. 6795 konkrete Bauabsicht bekundeten, beschloß der Gemeinderat in Anlehnung an die Forderung des Baurechtsamtes beim Landratsamt Ortenaukreis die Grenzen zur Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für den Bereich Hauptstr.-West - Gewann Emmelsee durch Abrundungssatzung festzulegen.

Da die Grundstücke in der endgültigen Form schon vorhanden sind bedeutet die Abrundung einen natürlichen Abschluß der Bebauung in südlicher Richtung.

### **2. Festsetzungen**

#### **2.1 Grenzen des abgerundeten im Zusammenhang bebauten Ortsteils:**

Die Grenzen des abgerundeten Ortsteils sind im Lageplan M 1:1500 vom 22.09.97 dargestellt.

#### **2.2 Art der baulichen Nutzung**

Im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes Offenburg ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Es wird somit Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

#### **2.3 Maß der baulichen Nutzung.**

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung und im Hinblick auf die Einfügung in die nähere Umgebung wird festgesetzt:

- Zahl der zulässigen Vollgeschosse - II

Die Festsetzung erfolgt als Höchstgrenze, wobei ein Teilausbau des Dachgeschosses zulässig ist, ohne daß im DG. ein weiteres Vollgeschoß entsteht.

- Grundflächenzahl 0,4

- Geschößflächenzahl 0,8

- Firsthöhe, max. zul. 159,00 m ü.NN.

- Bauweise - offene Bauweise

- überbaubare Grundstücksflächen - sind durch Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan vom 22. Sept. 1997 festgesetzt.

- Höhenlage der baulichen Anlage:  
Die Sockelhöhe wird auf max. 149,65 m ü.NN. festgelegt.

## 2.4 **Örtliche Bauvorschriften**

### - **Dachformen**

Haupt- u. Nebengebäude müssen in Anlehnung an die vorhandene Bebauung mit Satteldächern versehen werden.

### - **Dachaufbauten**

Gauben, sind in angemessener Größe zulässig.

### - **Fassadengestaltung**

Für Wandanstriche sind gebrochene Farbtöne oder Erdfarbtöne zu wählen. Grelle Farbtöne und reine Weißtöne sind nicht zulässig, weil sich diese nicht in die Art der vorhandenen Bebauung einfügen.

### - **Gestaltung befestigter Flächen**

Stellplätze, Stauräume und Zugangsflächen können mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

Für die Gesamtbefestigung der Einzelgrundstücke darf ein Versiegelungsgrad von max. 0,5 nicht überschritten werden.

### - **Geländeänderungen**

Auffüllungen und Abgrabungen sind so auszuführen, daß zum Nachbargrundstück keine Böschung von mehr als 30 ° Neigung entsteht.

### - **Stellplätze/Garagen**

Erforderliche Stellplätze/Garagen müssen innerhalb der Grundstücke angelegt werden. Es ist hierbei von 1,5 Stpl./WE auszugehen.

## 3. Erschließung der Grundstücke

Die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgung der Grundstücke erfolgt ausschließlich über die vorhandenen Erschließungsanlagen der Hauptstr.

Sofern die Ver-/Entsorgungskapazität vorhandener Gebäude ausreicht kann die zusätzliche Bebauung über die vorhandenen Anschlüsse ver-/entsorgt werden.

Die endgültige Entscheidung hierüber liegt im Ermessen der Gemeinde.

Entstehende Kosten für Erschließungsanlagen sind vom Anschlußnehmer zu tragen.

Sowohl die Verkehrserschließung als auch Ver- u. Entsorgungsanlagen sind durch Grunddienstbarkeiten zu sichern, es sei denn, daß für die rückwärtige Bebauung separate Zufahrten hergestellt werden können.

## 4. Andere Planungen

Durch die geplante Abrundung der Bebauung Hauptstr.-West - Gewann Emmelsee ist eine künftige Entwicklung der Gemeinde in südlicher Richtung nicht behindert.

Sofern eine Bebauung der Grundstücke Lgb.Nr. 6789, 6790 u. 6792 in Betracht gezogen wird, muß über diesen Bereich ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden.

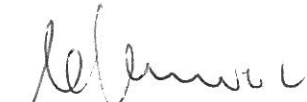
**5. Umweltverträglichkeit**

Belange des Umweltschutzes werden durch die Abrundung nicht maßgeblich berührt, weil der Abrundungsbereich im wesentlichen schon bebaut ist.

Soweit noch möglich wurde für die Grundstücke Lgb.Nr. 6794, 6795 u. 1001/11 im südlichen Bereich ein Pflanzgebot festgesetzt.  
Das Pflanzgebot soll zur besseren Abgrenzung zwischen geplanter Bebauung und unbebautem Bereich beitragen.

Die Grundstücke 1001/22 u. 1001/25 sind bereits eingegrünt.

**Schutterwald, den 22. September 1997**



**Oßwald**  
**Bürgermeister**

