

Gemeinde Schutterwald

Bebauungsplan
„Freizeitzentrum 2018“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Satzung in der Fassung vom 10.08.2018

bestehend aus:

Satzungstext

Übersichtskarte

Planzeichnung

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB

Örtlichen Bauvorschriften gem. LBO Baden-Württemberg

Begründung

Gemeinde Schutterwald - Satzung

über den Bebauungsplan „Freizeitzentrum 2018“ im beschleunigten Verfahren nach
§ 13a BauGB ohne Umweltbericht

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831),

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501), zum 01. März 2015 in Kraft getreten,

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Schutterwald am 26.09.2018 den Bebauungsplan „Freizeitzentrum 2018“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freizeitzentrum 2018“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans "Freizeitzentrum 2018" vom 10.08.2018.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem Bebauungsplan, bestehend aus
 - a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:1.000 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 10.08.2018
 - b. den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 10.08.2018
2. den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO vom 10.08.2018, bestehend aus
 - a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 10.08.2018
 - b. den textlichen Festsetzungen vom 10.08.2018

Beigefügt sind, ohne Bestandteil der Satzung zu werden:

1. Begründung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum 2018“ vom 10.08.2018
2. Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Gemeinde Schutterwald

Bebauungsplan „Freizeitzentrum 2018“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht
Satzung (Entwurf)

Stand: 10.08.2018

2 / 2

§ 3 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB sowie § 75 LBO handelt, wer den Vorschriften dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schutterwald, den 05.10.2018

Der Bürgermeister Martin Holschuh

Vermerk über die Rechtskraft des Bebauungsplans „Freizeitzentrum 2018“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Freizeitzentrum 2018“ mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 05.10.2018 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schutterwald, den 05.10.2018

Der Bürgermeister Martin Holschuh

Gemeinde Schutterwald

Bebauungsplan „Freizeitzentrum 2018“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand:10.08.2018

Übersichtskarte (Satzung)



Übersichtskarte ohne Maßstab



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - MI** Mischgebiet § 6 BauNVO
 - SO** Sondergebiet § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
- SO 1 Sport, Freizeitzentrum, Kleintierzucht
 SO 2 Nichtstörendes Gewerbe entsprechend § Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO
 SO 3 Beherbergung/Restaurant
 SO 4 Wäschstation - DLRG
 SO 5 Restaurant mit Betriebswohnung
 SO 6 Pferdeställe/Pferdeunterstände
 SO 7 Pferdesport
 SO 8 Pferdeställe
 SO 9 Wohnbebauung I. V. mit Pferdepony/Pferdestall
 SO 10 Vereinsheim

- Maß der baulichen Nutzung**
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- 0.7 Geschossflächenzahl GFZ
 - 0.4 Grundflächenzahl GRZ
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - FH 9.50 Firsthöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
- o offene Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - H nur Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze

- Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Gehweg
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsgrün

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB
- Fläche für Versorgungsanlage
 - Elektrizität

- Grünflächen**
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Grünfläche
 - Reiten (siehe textliche Festsetzungen)
 - Parken (siehe textliche Festsetzungen)
 - Bliergarten (siehe textliche Festsetzungen)
 - Abenteuerspielplatz

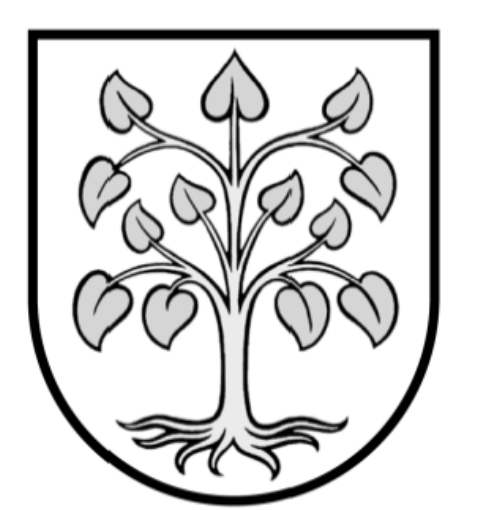
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB
- Baum
 - Baum
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Gebäude Bestand



Übersicht - ohne Maßstab

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 20.12.2017/24.01.2018
- Ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am 05.01.2018/02.02.2018
- frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB entfällt
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB entfällt
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 20.12.2017
- Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt am 02.03.2018 vom 12.03.2017 bis 13.04.2018
- Erneute Auslegung entfällt
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 28.02.2018
- erneute Beteiligung entfällt
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am 26.09.2018
- Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt am 05.10.2018
- In Kraft getreten am 05.10.2018
- Ausgefertigt: Zur Beurkundung:
- Schutterwald, den Bürgermeister Martin Holschuh Schutterwald, den Bürgermeisteramt
- Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderats überein.



Gemeinde Schutterwald

Bebauungsplan "Freizeitzentrum 2018"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Traufhöhe Firsthöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Anzahl der Wohneinheiten	

Zeichenerklärung gemäß Bauordnungsrecht

- PD Puttdach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
- SD Satteldach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
- alle DF alle Dachformen zulässig § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
- 35° Dachneigung § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW

Nachrichtliche Übernahme

- Regenwassersammelleitung
- Graben

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831), in der derzeit aktuellen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit aktuellen Fassung

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501), zum 01. März 2015 in Kraft getreten, in der derzeit aktuellen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009, in der derzeit aktuellen Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit aktuellen Fassung.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO sind Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

1.3 Sondergebiete gem. § 11 BauNVO

In den Sondergebieten sind alle Gebäude und baulichen Anlagen, die der Zweckbestimmung der Sondergebiete dienen, zulässig.

Sondergebiet 1	Sport, Freizeitzentrum, Kleintierzucht
Sondergebiet 2	Nichtstörendes Gewerbe entsprechend § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO
Sondergebiet 3	Beherbergung/Restaurant
Sondergebiet 4	Wachstation - DLRG
Sondergebiet 5	Restaurant mit Betreiberwohnung Im Sondergebiet 5 sind die Nutzungen Beherbergung/Hotel ausdrücklich nicht zulässig. Zulässig ist eine Wohneinheit. Die Summe der durch die zulässige Wohneinheit genutzten Nutzungsfläche NF, Technikfläche TF und Verkehrsfläche VF nach DIN 277 darf maximal 200 m ² betragen.
Sondergebiet 6	Pferdeställe/Pferdeunterstände
Sondergebiet 7	Pferdesport
Sondergebiet 8	Pferdeställe
Sondergebiet 9	Wohnbebauung i. V. mit Pferdepension/Pferdestall
Sondergebiet 10	Vereinsheim

Das zeitweise oder andauernde Abstellen von Wohnwagen ist nur in Verbindung mit einer planungsrechtlich zulässigen Wohnnutzung zulässig.

In sämtlichen anderen Bereichen ist das zeitweise oder andauernde Abstellen von Wohnwagen – egal, welcher Nutzung der abgestellte Wohnwagen dient (Abstellen ohne Nutzung zum Überwintern, Abstellgelegenheit/Gartenhäuschen, Camping, ...) – nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist je nach Erfordernis durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Geschossflächenzahl (GFZ), durch die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzungen sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

In den Sondergebieten 6 Pferdeställe/Pferdeunterstände sowie 7 Pferdesport sind pro Flurstück (Parzelle) ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bauliche Anlagen mit einem Bruttorauminhalt von max. 900 m³ zulässig. Dabei ist der Bruttorauminhalt aller baulichen Anlagen (auch von Überdachungen, die seitlich nicht oder nicht vollständig geschlossen sind) maßgebend.

Die Gesamtlänge von baulichen Anlagen - auch von Überdachungen, die seitlich nicht oder nicht vollständig geschlossen sind - darf dabei pro Gebäudeseite maximal 15 m betragen.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Firsthöhe ist die Höhe der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

Die zulässigen Firsthöhen sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt.

4.0 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Siehe dazu auch die Festsetzungen unter Punkt 5.0 Grünflächen.

5.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der Planzeichnung sind Grünflächen gekennzeichnet.

In Grünflächen, die mit „R“ bezeichnet sind, sind bauliche Anlagen zulässig, die dem Reitsport dienen (z. B. Führanlagen, Reitplätze, Koppeln und Weiden, ...).

In Grünflächen, die mit „P“ bezeichnet sind, sind bauliche Anlagen zulässig, die der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen.

In Grünflächen, die mit „B“ bezeichnet sind, ist die Anlage eines Biergartens in Zusammenhang mit dem in SO 5 zulässigen Restaurant zulässig.

Darüber hinaus sind bauliche Anlagen in Grünflächen unzulässig.

6.0 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind Bäume, Sträucher und Hecken zu pflanzen bzw. zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Rechtskraft:

Schutterwald, den 05.10.2018



planschmiede

hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald
fon 0781 – 20552793 | fax 0781 – 94902292
info@planschmiede-hansert.net

Der Bürgermeister Martin Holschuh

Planverfasser

Örtliche Bauvorschriften

1.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachform und die zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt.

Garagen und Nebenanlagen mit flachen und flach geneigten Dächern (DN 0-10°) sind zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

Sondergebiet 6 Pferdeställe/Pferdeunterstände

Bauliche Anlagen dürfen nur in Leichtbauweise (Holzkonstruktion) errichtet werden. Wandbekleidungen dürfen nur als einfache Bretterschalung ausgeführt werden.

2.0 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen

WA und MI: Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m als Hecke oder Holzzaun zulässig.

SO: Einfriedungen sind als offene Einfriedungen herzustellen.

3.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung nach den Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg sowie an den durch die Gemeinde vorgesehenen gemeinsamen Werbeanlagen zulässig.

4.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

WA und MI: Die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Rechtskraft:

Schutterwald, den 05.10.2018



planschmiede

hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald
fon 0781 – 20552793 | fax 0781 – 94902292
info@planschmiede-hansert.net

Der Bürgermeister Martin Holschuh

Planverfasser

Hinweise

1.0 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Es ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie die Flächenentwässerung (befestigte und unbefestigte Flächen) auf dem eigenen Grundstück verbleiben und zur Versickerung gebracht werden. Eine Notentlastung in das öffentliche Entwässerungssystem ist nur in begründeten Ausnahmefällen und in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Notentlastung in das öffentliche Entwässerungssystem für die befestigten Flächen die gemäß Abwassersatzung festgelegten Regenwassergebühren fällig werden.

Die Versickerungsanlage muss den Stand der Technik erfüllen. Bei der Planung und Bemessung der Versickerungsanlage sind v. a. das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und die in Baden-Württemberg anzuwendenden „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ zu beachten.

Die Versickerung des Niederschlagswassers soll i. d. R. über eine 30 cm starke, mit Rasen gewachsene Mutterbodenschicht oder über ein von seiner Reinigungswirkung gleichwertiges Substrat erfolgen.

Bis auf 2,00 m bis 2,5 m Tiefe sind die Bodenschichten zum Teil nur sehr gering wasserdurchlässig. Für die Versickerung von Niederschlagswasser muss daher das über eine belebte Bodenschicht vorgereinigte Wasser in die Schichten des tieferen Untergrundes geleitet werden. Im Zweifelsfall muss ein vor Ort durchgeführter Versickerungsversuch durchgeführt werden. Grundwasserstände sind bei der Auslegung der Versickerungsanlage zu beachten.

Vorzugsweise sind Versickerungsanlagen vorzusehen, die mit einem speziellen Substrat gefüllt sind (z. B. Eco Bodenfilter, Fa. Müller oder Terra-Regenspeicher, Fa. Mall). Das Regenwasser wird zunächst über den Erdfilter gefiltert, der aus diesem von Seiten der Genehmigungsbehörden statt des Mutterbodens zulässigen Substrat besteht. Das Substrat ermöglicht eine robuste Bepflanzung und ist unempfindlich gegen Verstopfen. Das bereits gefilterte Wasser wird i. d. R. über ein Drainagevlies über einen die schlecht durchlässigen Schichten überbrückenden Sickerraum (Durchleitungszone) aus Kies-Sand in den tieferen durchlässigen Untergrund abgeleitet.

Alternativ kann das gefilterte Wasser unter dem Drainagevlies in einem Behälter auch gesammelt und als Nutzwasser verwendet werden. Falls der Speicher voll ist, fließt das Wasser über Öffnungen am Behälter in den Untergrund. Um eine ausreichende Versickerung zu ermöglichen, ist der Behälter am Behälterrand und am Behälterboden mit ausreichendem Kies-Sand zu verfüllen. Ebenso ist ein hydraulischer Anschluss an den durchlässigen Untergrund herzustellen.

Nach überschlägigen Berechnungen ist bei den o. g. Durchlässigkeitsbeiwerten für eine angeschlossene Fläche von ca. 200 m² (Dach- und Hoffläche) eine Sickerfläche unter dem Bodensubstrat bzw. Behälter von mind. 20 m² bzw. mehr als 10% der angeschlossenen Fläche erforderlich. Hierbei ist eine Einbindung der Durchleitungszone von mindestens 50 cm in den tieferen durchlässigen Untergrund vorzusehen.

Um den Regenabfluss gering zu halten ist zu empfehlen die Hof- und Stellplatzflächen, sowie Garagenvorplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

Nach derzeitigem Stand der Technik ist die Versickerungsanlage für 5-jährliche Ereignisse auszulegen. Ohne Notüberlauf sind darüber hinaus 20-jährliche Niederschlagsereignisse auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hier ist auch darauf zu achten, dass keine Überflutungsgefahr für benachbarte Grundstücke besteht. Der jeweilige Stand der Technik ist einzuhalten.

Genauere Angaben zur geplanten Versickerungsanlage sind in den Entwässerungsgesuchen anzugeben. Der Abwasserzweckverband Neuried-Schutterwald ist frühzeitig in die Planung der Grundstücksentwässerung einzubeziehen. Nach dem Anlegen der Versickerungsanlage hat zwingend eine Abnahme durch den Abwasserzweckverband zu erfolgen.

2.0 Grundwasserstände

Die Höhenlage des mittleren Grundwasserstands im Plangebiet liegt bei 146,50 m üNN. Der höchste bisher beobachtete Grundwasserstand liegt bei 148,00 m üNN.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit) ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet zu beachten.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d.h. Fundament tiefer als höchster gemessener Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen muss ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen verzichtet werden bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufgefüllt werden.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind zusätzliche Baumaßnahmen – wie z. B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebssicherung erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift bzw. darunter zu liegen kommt einer wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

3.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz und Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

4.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

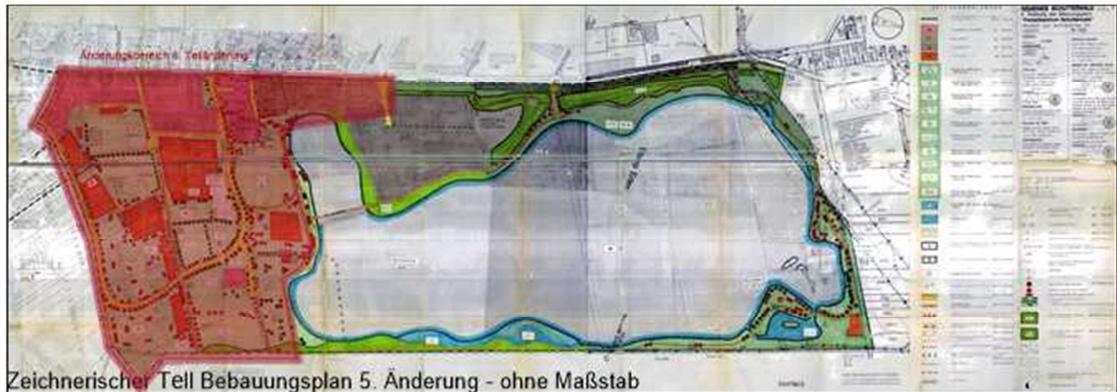
Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans
- 2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht
- 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
- 4.0 Beschreibung des Plangebiets
 - 4.1 Bestand (Lage, Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung, Besonderheiten)
 - 4.2 Planungskonzept
- 5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen
 - 5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2 Örtliche Bauvorschriften
- 6.0 Grünordnung und Altlasten
- 7.0 Umlegung und Kosten
- 8.0 Statistik

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung der Teiländerung des Bebauungsplans

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“ in der Fassung der 5. Änderung vom 20.05.2005 umfasst eine Fläche von ca. 700.000 m². Darin enthalten ist die gesamte Seefläche des Baggersees Schutterwald, die angrenzenden Grünflächen sowie das Gewerbegebiet (Fa. Uhl), die Sondergebiete zur Freizeitgestaltung und das Wohngebiet zwischen Bahnhofstraße und Sondergebieten.



In den letzten Jahren gab es in einigen Teilbereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans bauliche Entwicklungen, die nicht oder nicht vollumfänglich den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

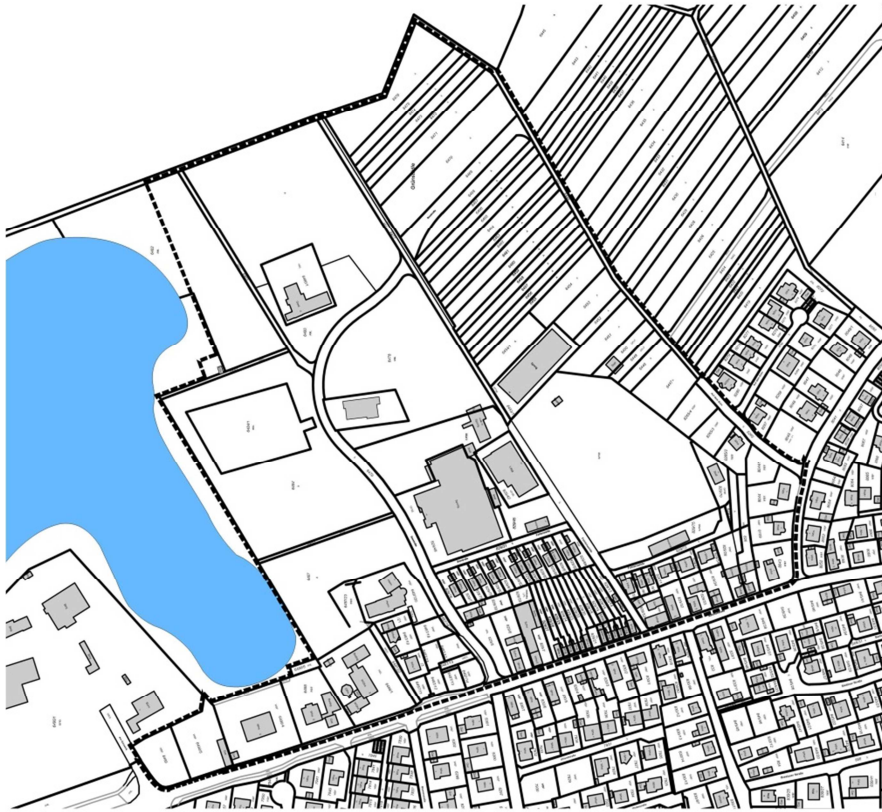
So hat das Haus Damasina auf dem Flurstück Nr. 6487/23 seine Einrichtung erweitert, ebenso hat der Reiterverein eine Führanlage auf dem Flurstück Nr. 6454/1 errichtet. Im Bereich des Sportparks (SO 4) haben ebenfalls kleinere bauliche Erweiterungen stattgefunden.

Im Bereich der Sondergebiete zur Pferdehaltung/Pferdeställe/Pferdeunterstände haben bauliche Erweiterungen außerhalb der Baubereiche stattgefunden.

Auch bei den Zweckbestimmungen der Sondergebiete innerhalb des Bebauungsplans hat sich gezeigt, dass eine Nachjustierung notwendig ist. Außerdem soll das vormalige Allgemeine Wohngebiet im östlichen Planbereich zu einem Sondergebiet umgewidmet werden, direkt daneben plant die Gemeinde die Anlage eines neuen Abenteuerspielplatzes.

Zuerst wurde über eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans nachgedacht, schlussendlich hat sich die Gemeinde jedoch dazu entschlossen, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser vorliegende neue Bebauungsplan "Freizeitzentrum 2018" ersetzt in seinem Geltungsbereich den alten Bebauungsplan.

Die baulichen Veränderungen der letzten Jahre im Planungsgebiet werden durch den vorliegenden Bebauungsplan erfasst. An einigen Stellen werden Festsetzungen getroffen oder liberalisiert, um die bauliche Entwicklung besser steuern zu können und besser zu ermöglichen (z. B. Ausdehnung der bebaubaren Bereiche im MI und angrenzendem WA).



Geltungsbereich der 6. Teiländerung des Bebauungsplans, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt

- im Norden durch die Straße „Am Kieswerk“ sowie den Baggersee
- im Westen durch die Bahnhofstraße
- im Süden durch den Friedhofweg sowie den südlichen Fahrbahnrand der Straße „Auf dem Grün“ bzw. deren Verlängerung als Feldweg
- im Osten durch den seebegleitenden Fußweg

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Die Aufstellung erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren.

Durch den Bebauungsplan werden zusätzliche überbaubare Bereiche ausgewiesen, deren Gesamtflächen deutlich weniger als 20.000 m² betragen.

Im Einzelnen sind dies:

- Mischgebiet MI (Flst. Nr. 6489-6486) durch Verringerung des Grenzabstands Baubereich zur Straße ca. 1.000 m²
- Allgemeines Wohngebiet WA (Flst. Nr. 6487/11 - 6487/14) durch Verringerung des Grenzabstands zur Straße ca. 200 m²
- Allgemeines Wohngebiet WA (Haus Damasina, Flst. Nr. 6487/23) durch Ausweisung eines Baubereichs für den vorhandenen Neubau ca. 500 m²
- SO 7 Pferdesport durch Verringerung des Grenzabstandes des Baubereiches zur Straße (Flst.Nr. 6454/1 ff) ca. 120 m² sowie durch die Ausweisung eines Baubereichs für den vorhandenen Richterturm ca. 240 m²
- SO 6 Pferdeställe/Pferdeunterstände zusätzlicher Baubereich für bereits vorhandene Anlagen und als Ausweisung zusätzlicher Flächen ca. 2.500 m²

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

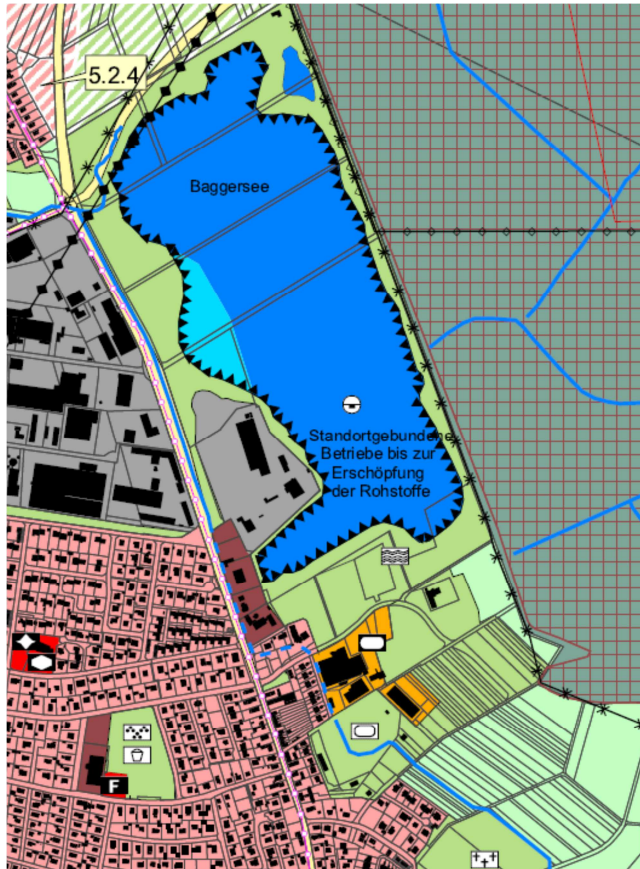
Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, bei denen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

Vorbereitende Bauleitplanung



Flächennutzungsplan 2009, 1. Änderung 2015, Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, ohne Maßstab

Im 2009 fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg – gültig ist derzeit die 1. Änderung von 2015 - ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend seiner Festsetzungen mit den Gebietsarten Wohnbauflächen Bestand, Sonderbauflächen Bestand, Mischbauflächen Bestand sowie Grünflächen Bestand dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verbindliche Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan "Freizeitzentrum Schutterwald" (5. Änderung von 2005).

4.0 Beschreibung des Plangebiets

4.1 Bestand

Lage

Das Planungsgebiet bildet den östlichen Abschluss der Wohnbauflächen des Ortsteils Schutterwald zum Wald hin. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst die Flächen südlich der Firma Uhl und südlich des südlichen Baggerseeufers.

Bebauung

Die bebaubaren Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nahezu vollständig bebaut. Lediglich im westlichen Bereich entlang der Bahnhofstraße gibt es noch freie Wohnbauflächen.

Neben den diversen Sondergebieten ist ein großer Anteil der Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, dies entspricht auch der tatsächlich vorherrschenden Nutzung.

Am westlichen Rand des Planungsgebiets gibt es südlich der Firma Uhl eine Mischgebietsfläche.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Erschließung wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht verändert.

Ebenso wird die vorhandene Ver- und Entsorgung der Grundstücke durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert.

4.2 Planungskonzept

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Neuordnung der Sondergebiete: sinnvolle Nummerierung, Anpassung der Zweckbestimmung an die tatsächlich vorhandene und zukünftig gewünschte Nutzung
- Planungsrechtliche Sicherung der tatsächlichen baulichen Verhältnisse vor Ort (z. B. Erweiterung Haus Damasina, Ergänzung Baubereich Richterturm Reitverein, neue Baubereiche für Pferdeställe/Pferdeunterstände)
- Umwidmung des Allgemeinen Wohngebiets im Osten des Geltungsbereichs ("Seegarten") zum Sondergebiet mit Beschränkung der zulässigen Wohnnutzung auf eine Wohneinheit und ausdrücklichem Ausschluss von Beherbergung
- Vergrößerung von überbaubaren Flächen und Zusammenfassung von bebaubaren Flächen zur Ermöglichung einer sinnvollen Bebauung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des alten Bebauungsplans "Freizeitzentrum Schutterwald" werden teilweise übernommen, teilweise an heutige Verhältnisse und Bauweisen angepasst.

5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Im gesamten Planungsgebiet werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Sie sind nicht mit der derzeitigen sowie der gewünschten Nutzung im Planungsgebiet vereinbar.

Die *Art der baulichen Nutzung* wird aus dem alten Bebauungsplan (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) übernommen. Die Sondergebiete werden neu nummeriert und die Zweckbestimmung der tatsächlich vorhandenen Nutzung sowie der zukünftig gewünschten Nutzung angepasst.

Aus dem Allgemeinen Wohngebiet (im alten Bebauungsplan) im östlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (Flurstück Nr. 6480/1) wird das Sondergebiet 5 Restaurant mit Betreiberwohnung. Damit soll verhindert werden, dass an dieser sensiblen Stelle am Übergang zur freien Landschaft mehr als nur eine Wohneinheit entsteht. Auch ein Beherbergungsbetrieb soll auf diese Weise ausgeschlossen werden.

Außerdem wird eine Größenbeschränkung für die Flächen der Wohnung auf max. 200 m² (Summe der der Wohnung zugeordneten Nutzungsflächen, Verkehrsflächen und Technikflächen) aufgenommen.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird in allen Teilbereichen aus dem alten Bebauungsplan übernommen.

Die Festsetzungen zu *GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse* sowie die *Gebäudehöhen* werden aus dem alten Bebauungsplan übernommen. Nur im Bereich SO 2 Nichtstörendes Gewerbe wird die GFZ von 0,6 auf 0,5 verringert.

Die Firsthöhe ist definiert als die maximal zulässige Höhe vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

Im Sondergebiet 6 sind pro Flurstück bauliche Anlagen mit einem Bruttorauminhalt von 900 m³ zulässig. Hinzuzurechnen sind alle bebauten Bereiche (z. B. auch Überdachungen, die nur teilweise oder gar nicht geschlossen sind). Damit wird die derzeitige und maximal gewünschte Nutzung abgebildet. Die Bebauung muss sich dabei vollumfänglich innerhalb der Baubereiche befinden. Damit ist gewährleistet, dass die maximale Größe von 900 m³ auf schmalen, kleinen Grundstücken nicht realisiert werden kann und somit eine vollumfängliche Bebauung einer kleinen Parzelle nicht möglich ist.

Die *Bauweise* wird aus dem alten Bebauungsplan übernommen.

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden in Teilbereichen verändert:

Zusammenfassung von Baubereichen: Sondergebiet 1, Flurstück 829/49, Abbildung der tatsächlichen Nutzung

Trennung von Baubereichen: Sondergebiet 2, Flurstück 6478/1, es wird ein eigenständiger Baubereich ausgewiesen (vorher zusammenhängender Baubereich mit Sportpark im SO 1)

Vergrößerung von Baubereichen: MI entlang der Bahnhofstraße, auf 2,50 m verringerter Grenzabstand - WA entlang Bahnhofstraße, auf 2,50 m verringerter Grenzabstand - SO 7, Flurstück 6454/1, auf 5,00 m verringerter Grenzabstand - SO 6 (Flst.Nr. 6457 ff), Tiefe des Baubereichs wird von 20 m auf 40 m vergrößert

Neue Baubereiche werden für den Richterturm des Reitervereins (Bestand) sowie für den Neubau des Hauses Damasina (Flst. Nr. 6487/23) festgesetzt. Ein weiterer neuer Baubereich wird nordöstlich der Reithalle (Flst. Nr. 6452-456) für Pferdeställe/Pferdeunterstände (Sondergebiet 6) festgesetzt.

Die Festsetzungen zu *Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen* werden modifiziert. Zulässig sind die o. g. Bauwerke nur innerhalb der Baubereiche sowie außerhalb der Baubereiche außerhalb von Grünflächen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen stehen für eine bauliche Nutzung nur zur Verfügung, wenn sie mit „P“ für Parken, „R“ für „Reitsport“ oder „B“ für Biergarten bezeichnet sind.

Innerhalb eines *Pflanzgebots* sind Baum-/Strauch- und Heckenpflanzungen zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Damit soll die vorhandene Durchgrünung des Gebiets gesichert werden.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur *Dachneigung und Dachform* werden - ausgehend von den Örtlichen Bauvorschriften im alten Bebauungsplan - liberalisiert und den heutigen üblichen Bauformen angepasst.

Die rechtlich nicht mehr haltbaren Festsetzungen (z. B. Farbe der Dachdeckung) werden gestrichen.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung von Garagen und Nebenanlagen werden aus dem alten Bebauungsplan übernommen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Pferdeställe/Pferdeunterstände aus dem alten Bebauungsplan werden zusammengefasst und etwas vereinfacht.

Für Einfriedungen werden grundlegende Festsetzungen zu Höhe und Ausführung getroffen.

6.0 Grünordnung und Altlasten

Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut und aufgrund seiner Lage im Siedlungsbestand, der umgebenden Verkehrsflächen, der intensiven Bebauung und Nutzung weder als ein für seltene und sensible Pflanzenarten geeigneter Lebensraum anzusehen noch ein geeigneter Lebensraum für sensible und störanfällige Arten. Von weitergehenden Untersuchungen konnte deshalb abgesehen werden.

Laut Altlastenkataster sind innerhalb des Planungsgebietes keine Altstandorte gekennzeichnet.

Mit der Änderung des Bebauungsplans verändert sich die Struktur des Gebiets nur geringfügig, sämtliche öffentlichen Grünflächen bleiben erhalten, auch eine erhöhte Versiegelung ist nicht zu befürchten.

Eingriffe, die eines Ausgleichs bedürfen, sind also nicht geplant und auch nicht zu erwarten.

7.0 Umlegung und Kosten

Es wird keine Umlegung erforderlich. Der Gemeinde entstehen somit keine Kosten bei der Umsetzung des Bebauungsplans.

Gemeinde Schutterwald

Bebauungsplan „Freizeitzentrum 2018“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 10.08.2018

Begründung (Satzung)

9 / 9

8.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca. 212.000 m ²
davon	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 30.000 m ²
Sondergebiete	ca. 33.685 m ²
Mischgebiet	ca. 15.400 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 119.785 m ²
Straßenverkehrsfläche (incl. Geh-/Radwege)	ca. 13.130 m ²

Rechtskraft:
Schutterwald, den 05.10.2018

Der Bürgermeister Martin Holschuh


planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald
fon 0781 – 20552793 | fax 0781 – 94902292
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser