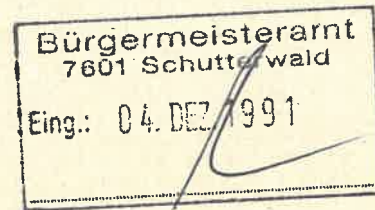




Bürgermeisteramt

Kreisbauamt

7601 Schutterwald



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Sachbearbeiter

(0781)

Datum

SG 303

Herr Bruder

805-224 29.11.1991

Änderung des Bebauungsplanes "Freizeitzentrum Schutterwald" der Gemeinde Schutterwald

Bezug: Schreiben vom 14.11.1991

Anl.: 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 21.08.1991 beschlossene Bebauungsplan für das Gebiet "Freizeitzentrum Schutterwald" 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:

- 2 -

"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.



S e i s e r

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

S A T Z U N G

über die Änderung des Bebauungsplanes "Freizeitzentrum Schutterwald"

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 die Änderung des Bebauungsplanes "Freizeitzentrum Schutterwald" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan - Deckblatt zeichnerischer Teil zur Bebauungsplanänderung i.d. Fassung vom 05. Juni 1991 - maßgebend.

§ 2

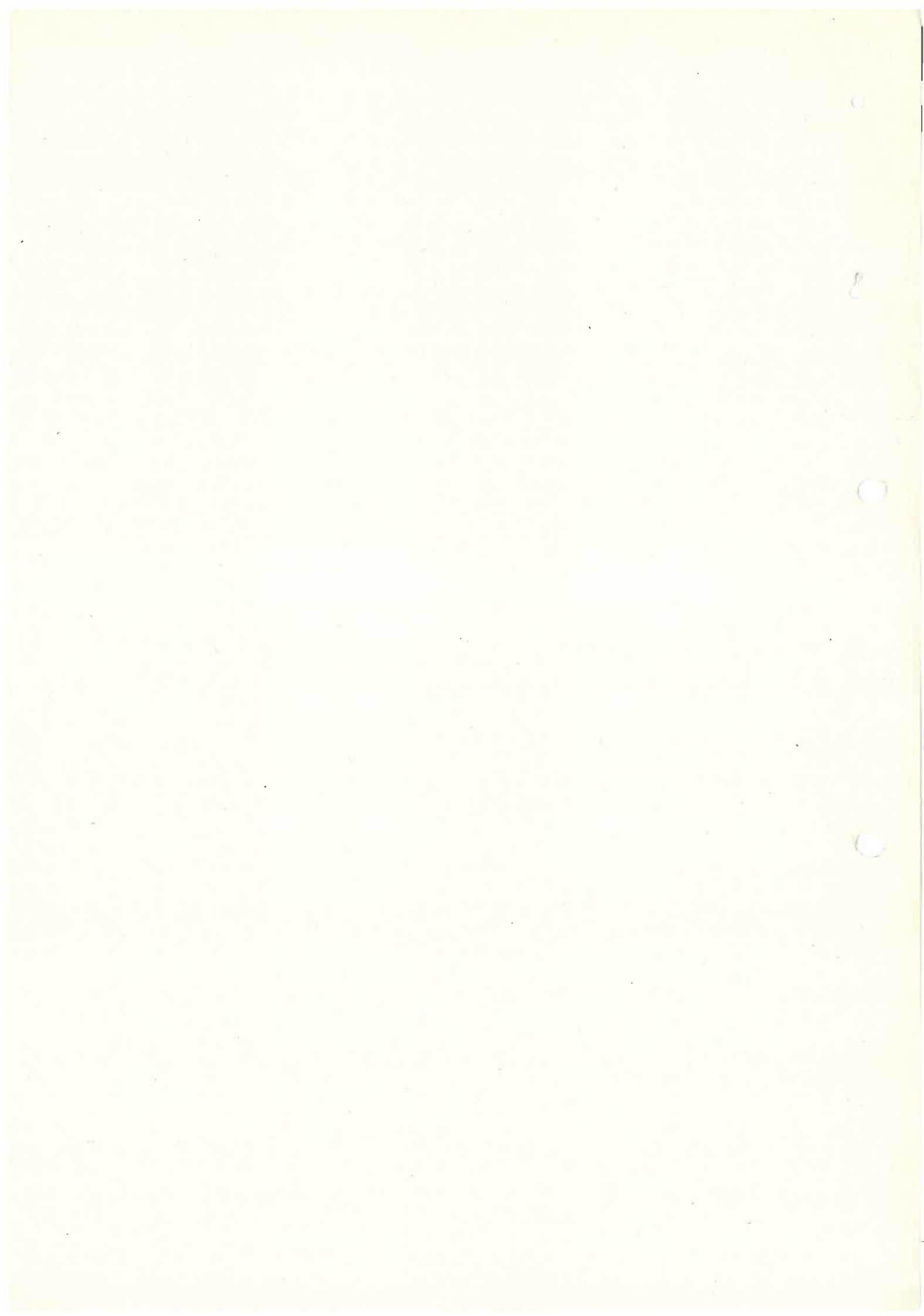
Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Der südliche Planbereich wird durch das

- a) Deckblatt zum zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung i.d. Fassung vom 05. Juni 1991 ersetzt; der nördliche Planbereich bleibt unverändert.
- b) Der Textteil in der Fassung vom 15. Mai 1984 zum Bebauungsplan wird aufgehoben und durch die ergänzte Fassung vom 05. Juni 1991 ersetzt.

Die Änderung umfaßt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 1/g
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 1/e
- Ergänzung der nachrichtlichen Übernahmen.



§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

1. Übersichtsplan M 1 : 25000
2. Bebauungsplan zeichnerischer Teil M 1 : 1000 i.d. Fassung vom 06.9.1982/27.7.1984 (nördl. Bereich).
3. Deckblatt - zeichn. Teil M 1 : 1000 i.d. Fassung vom 05. Juni 1991 (südl. Berich).
4. Textteil zum Bebauungsplan i.d. Fassung vom 05. Juni 1991.
5. Beigefügte Bestandteile sind:
 - Begründung i.d. Fassung vom 06. Sept. 1982
 - Begründung i.d. Fassung vom 05. Juni 1991

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

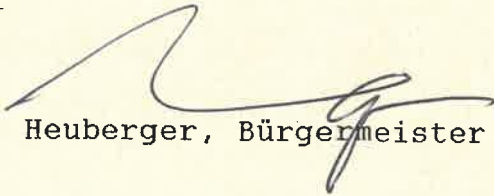
§ 5

Inkrafttreten

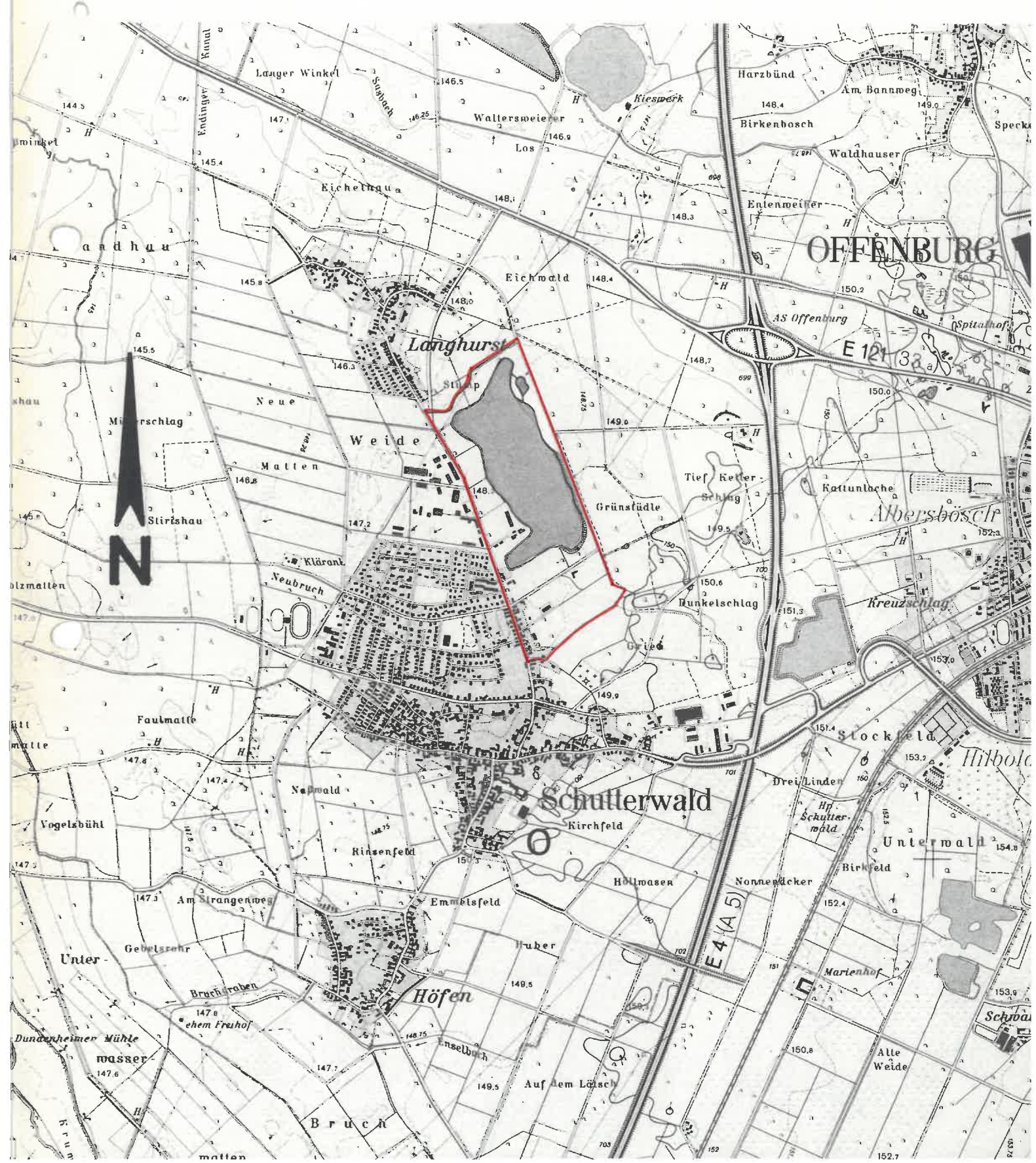
Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Schutterwald, den 21. Aug. 1991




Heuberger, Bürgermeister

GEMEINDE SCHUTTERWALD
ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
FREIZEITZENTRUM SCHUTTERWALD
ÜBERSICHT M. 1 : 25 000



GEMEINDE SCHUTTERWALD Ä N D E R U N G B E B A U U N G S P L A N "FREIZEITZENTRUM SCHUTTERWALD" M. 1 : 1000

GEPLANT:

SCHUTTERWALD, DEN 5. JUNI 1991

ORTSBAUAMT:



AUFGESTELLT:

NACH § 2 ABS 1 BauGB VOM 08.12.86
DURCH BESCHLUSS DES GEM. RATES
VOM 28. NOV. 1990

SCHUTTERWALD, DEN 29.11.1990

BÜRGERMEISTER



ÖFFENTLICH AUSGELEGEN:

NACH § 3 ABS. 2 BauGB VOM 08.12.1986
IN DER ZEIT

VOM 17. JUNI 1991 BIS 19. JULI 1991

DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
ERFOLGTE AM 07. JUNI 1991

BÜRGERMEISTER



ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:

NACH § 10 BauGB VOM 08.12.1986
IN VERB. MIT § 4 GO

AM 21. AUG. 1991

SCHUTTERWALD, DEN 22. AUG. 1991

BÜRGERMEISTER



ZUGEHÖRIG ZUR SATZUNG

VOM 21. AUG. 1991

OFFENBURG, DEN 29. 11. 91

LANDRATSAMT ORTENAUKREIS

RECHTSKRÄFTIG:

NACH § 12 BauGB VOM 08.12.1986
DURCH DIE BEKANNTMACHUNG
VOM 06. DEZ. 1991

SOMIT RECHTSKRÄFTIG
AB 06. DEZ. 1991

SCHUTTERWALD, DEN 06.12.91

BÜRGERMEISTER



RECHTLICHE GRUNDLAGEN, HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN "FREIZEITZENTRUM SCHUTTERWALD"

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet werden ausnahmsweise Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen (gem. § 4 (3) 6 BauNVO).

Mischgebiete (§ 6 BauNVO).

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO).

Im Gewerbegebiet werden ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen (§ 8 (3) BauNVO).

Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

- a) Sondergebiet Freibad
- b) Sondergebiet Narrenzunft
- c) Sondergebiet Gemeinschaftseinrichtungen für Freizeit- und Erholung (Gemeinschaftshaus, Bootsclub, Fischerhütte)
(§ 11 (1) BauNVO)
- d) Sondergebiet Reitsportanlage, Tenniscenter, Schießsportanlage, Kleintierzuchtanlage (§ 11 (1) BauNVO)
- e) Innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen im Bereich des Freibades, der Reitsportanlage, der Tennisanlage, der Narrenzunft sind zweckgebundene Einrichtungen und Hochbauten gemäß den Eintragungen im Plan zulässig (Gem. § 16 (2) 2, 3 BauNVO)
- f) WC-Anlagen sind nur in Verbindung mit geschlossenen Entsorgungsanlagen zulässig.
- g) Sondergebiet Beherbergung/Restaurant

Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) BauGB)

- a) Bestandteil der öffentlichen Grünflächen ist die innere Erschließung. Die Führung der Wege ist in die Gestaltung der Anlagen einzubeziehen.

- b) Zwingend festgelegt ist die Durchführung des Seerundweges. Der Ausbau im Bereich des Kieswerkes (Insellösung, Pontonbrücke, Festland) richtet sich nach der technisch realisierbaren Situation.
- c) In den ausgewiesenen Bereichen für Parkanlagen, Spiel- u. Bolzplätze, Abenteuer- und Bauspielplatz, Reitsportanlage, Tennisanlage, Schießsportanlage, Kleingolfanlage, Festplatz, Flächen für Freizeit und Erholung sind nur zweckgebundene Einrichtungen zulässig. Der Ausbau hat landschaftsgerecht zu erfolgen.

2. Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

- a) Sammelplätze sind nur innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen zulässig, ausgenommen im WA, MI, GE-Gebiet.
- b) In den Sondergebieten sind ausnahmsweise bis zu 10 Einzelstellplätze, im unmittelbaren Bereich der Gebäude zulässig.

Im Sondergebiet Beherbergung müssen die erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück angelegt werden. Die Sammelstellplätze stehen für den Beherbergungsbetrieb und das Restaurant nicht zur Verfügung.
- c) Die Flächen für Sammelplätze sind durch Anpflanzung von dem Landschaftscharakter entsprechenden Bäumen und Sträuchern stark zu begrünen.
- d) Sammelplätze und Zufahrten dürfen nicht in einem homogenen Belag (Beton, Asphalt) hergestellt werden. Die Stellplätze sind als Rasenparkplätze auszubauen.

3. Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)

- a) Die ausgewiesenen Wasserflächen sind als naturnahe Gewässer auszubauen. Technische Kunstbauten, die die Natürlichkeit der Gesamtanlage stören, sind nicht zulässig.
- b) Die neu anzulegenden Gewässerränder, Feuchtbiotope, Fischweiher und Uferzonen sind gemäß dem vorliegenden Rekultivierungsplan in den Landschaftsraum einzufügen.

4. Flächen für Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 BauGB)

Die ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft sind als Acker- und Grünland zu nutzen.

5. Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO)

Nebenanlagen, die der Versorgung dieses Gebietes dienen, sind als Ausnahme zulässig.

6. Führung von oberirdischen Versorgungsanlagen
(§ 9 (1) 13 BauGB und § 9 (1) 21 BauGB) (Leitungsrecht)

Der ausgewiesene Schutzstreifen darf nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger bebaut bzw. genutzt werden.

7. Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Im Bereich der Leitungsrechte sind Veränderungen der Oberfläche nur im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger zulässig. Tiefwurzelnde Baumpflanzungen sind innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig.

8. Pflanzgebote und Bindungen (§ 9 (1) 25a u. b BauGB)

PFG + B1) s. Einschrieb

Der Baumbestand im Bereich des alten Sportplatzes und des alten Reitturnierplatzes, sowie im Bereich des Freibades ist aus landschaftsgliedernden Gründen zu erhalten und, wo erforderlich, zu ergänzen (gem. § 9 (1) 20 BauGB).

PFG 3 s. Einschrieb

Zwischen dem Erholungsgelände und der Bahnhofstraße ist eine starke Abpflanzung als Schutzpflanzung ergänzt durch Geländeaufschüttungen vorzunehmen. Die Bepflanzung ist mit standortgerechten Gehölzen durchzuführen.

PFG 4 s. Einschrieb

Der bestehende Entwässerungsgraben entlang der Bahnhofstraße und dessen Fortsetzung ist wechselseitig mit bachbegleitenden Auegehölzen zu bepflanzen.

PFG 5 s. Einschrieb

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Freizeit und Erholung sind Einzelbäume und Baumgruppen nach aufzustellenden Bepflanzungsplänen entsprechend dem Landschaftscharakter anzupflanzen.

PFG 6 s. Einschrieb

Entlang des Ostufers ist im Zusammenhang mit dem Fischteich und dem Feuchtbiotop eine verstärkte Verlandungszone, wechselnd mit Schilfzonen, Laichkrautzonen und Schwimblattzonen anzulegen.



PFG 7 s. Einschrieb

Im Bereich des ausgewiesenen Feuchtgebietes sind Aufschüttungen vorzunehmen und die geraden Uferlinien aufzuheben. Das Feuchtgebiet ist als kleines Reservat für Pflanzen- und Tierwelt mit einer Flachwasserzone und den dazugehörigen Pflanzengesellschaften auszubauen.

PFG 8 s. Einschrieb

Teilbereiche der Uferzonen sind als geschlossene Pflanzungen mit standorttypischen Ufergehölzen zu bepflanzen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

- Örtliche Bauvorschrift nach § 73 LBO -

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 73 (1) 1 LBO)

- a) Dachform:
 - innerhalb der Baugrenzen: s. Einschrieb
- b) Dachdeckungen:
 - Dachdeckungen sind in erdfarbenen Tönen herzustellen.
- c) Dachneigung:
 - innerhalb der Baugrenzen: s. Einschrieb
- d) Die baulichen Anlagen sind aus festem Material zu errichten:
 - Mauerwerk verputzt, Holz oder Fachwerk. Die Bauweise ist sorgfältig auf die landschaftliche Gegebenheiten abzustimmen.
- e) Pferdeunterstände dürfen nur in Leichtbauweise (einfache Holzkonstruktionen) errichtet werden.

Dachform: Pult- oder Satteldach

Wandverkleidungen: einfache Bretterschalung

Dachdeckungen: siehe Ziffer 1/b

Größe: - Einzelunterstand max. 36 cbm.
- Doppelunterstand max. 72 cbm.

2. Höchstgrenze von Gebäudehöhen (§ 73 81) 7 LBO)

- a) Innerhalb der Baugrenzen: s. Einschrieb ζ

3. Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen (§ 73 (1) LBO)

- a) Im Wohngebiet sind die Grundstücke gegen die öffentliche Verkehrsfläche durch Kantensteine bis ca. 15 cm Höhe abzugrenzen.
Einfriedigungen sind bis max. 1,0 m Höhe nur als Hecke mit Maschendrahtzaun oder Holzzaun zulässig.
- b) Im Gewerbegebiet sind beidseitig zu bepflanzende Maschendrahtzäune bis 2,0 m Höhe zulässig.
- c) In den Sondergebieten sind beidseitig zu bepflanzende Knotengeflechtzäune o.ä. bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Das Landschaftsbild beeinträchtigende Einfriedigungen sind nicht gestattet.
- d) Die Aufstellung von Automaten und Werbeanlagen bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

C) HINWEISE

- a) Dem Bebauungsplan liegt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 1763) zugrunde.
- b) Die Grundzüge der baulichen Gliederung und landschaftlichen Gestaltung sind im Gestaltungsplan Nr. 50/25/14 und Bepflanzungsplan Nr. 50/25/34 des Landschaftsarchitekten Watter, Pforzheim, dargestellt.

D) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Badenwerk Aktiengesellschaft:

Im Leitungsschutzstreifen nur kleinkronige Bäume vorsehen, die wegen VDE-Mindestabstand von 3,24 m zu den Leiterseilen nicht zurückgeschnitten werden müssen.

Im Umkreis von 11,5 m darf im Bereich der Hochspannungsmasten Nr. 227 und 228 kein Erdreich abgetragen werden.

Bei Satzung des Segelclubs:

- Auf zulässige Bootsmasthöhe von 9,50 m hinweisen.

2. Elektrizitätswerk Mittelbaden AG

Im nordöstlichen Planbereich verläuft entlang des Stadtwaldes ein 20 KV-Erdkabel.

Sofern im Bereich dieses Kabels Erdarbeiten erforderlich sind, muß vor Beginn der Arbeiten die Leitungstrasse durch

Einsicht in die Kabelpläne des EWM bestimmt werden.

3. Wasserwirtschaftsamt

- 3.1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe:
Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerungen wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt.

Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Rechtsgrundlagen:
§§ 19a, 19f, 19g WHG
§ 25 WG
VLwF, VVLwF

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebsicherheit zu erbringen.

Rechtsgrundlage:
TVLwF (Technische Bestimmungen zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten)

Insbesondere bei Industrie- u. Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, daß nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- oder Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der BauvorlageVO vom 02. April 1984 mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglichen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollte angestrebt werden, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw.

zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien so-
weit wie möglich zu reduzieren.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge
von Baumaßnahmen dürfen nur mit

reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial)

oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbe-
reitungsanlagen

vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe
enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bau-
schutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

Bei Abbruch- u. Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und
nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind mög-
lichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls
dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaus-
hub- u. Bauschuttdeponie zu verbringen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus
dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farb-
kanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu
beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lö-
sungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen
Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu
beseitigen.

4. Wehrbereichsverwaltung V:

Die Bestimmungen des §§ 12 ff. Luft-VG. sind einzuhalten.

Mit Belästigungen durch Flugbetrieb ist zu rechnen.

Zustimmungspflichtige Bauvorhaben sind der Wehrbereichs-
verwaltung V - militärische Luftfahrtbehörde - vorzu-
legen.

Das Aufstellen von Baukränen ist genehmigungspflichtig.
Innerhalb des militärischen Schutzbereiches ist das Merk-
blatt für die Errichtung einer Baustelle zu beachten.

5. Gasversorgung Süddeutschlang GmbH

5.1 Der 8,0 m breite Schutzstreifen der GVS-Anlagen
(je 4,0 m beiderseits der Röhrachse) ist von jeglichen
baulichen Anlagen und Baumanpflanzungen absolut frei-
zuhalten.

Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung vor Ort ist deren Ausweisung bzw. Freilegung durch die GVS-Betriebsstelle Weier.

- 5.2 Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die GVS.
- 5.3 Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen muß für Wartungs- u. Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Zaunanlagen im Schutzstreifenbereich sind in Parallelführung mit der Leitungssachse nicht zulässig.
- 5.4 Pflanzmaßnahmen im Schutzstreifenbereich sind mit der GVS-Betriebsstelle Weier abzustimmen.
- 5.5 Die Technischen Bedingungen der GVS sind bei sämtlichen Maßnahmen im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten.

Schutterwald, den 05. Juni 1991



GEMEINDE SCHUTTERWALD


Heuberger, Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom
21. Aug. 1991

Offenburg, den 29. NOV. 1991
Landratsamt Ortenaukreis



[Handwritten signature]

BEGRÜNDUNG (vom 06. Sept. 1982)

ZUM

BEBAUUNGSPLAN "FREIZEITZENTRUM SCHUTTERWALD" IN SCHUTTERWALD

I. ALLGEMEIN

1. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG DES BAUUNGSPLANES

Der bestehende Baggersee war die Veranlassung für die Ausschreibung eines offenen Wettbewerbs für ein Freizeit- und Erholungszentrum für den Nahbereich Offenburg. Um den wachsenden Bedürfnissen an Baden, Freizeit und Sport besser gerecht zu werden bzw. den bisherigen Freizeitbetrieb in geordneten Verhältnissen ablaufen zu lassen, beschloß die Gemeinde den bestehenden Baggersee mit den umliegenden Flächen als Naherholungsgebiet auszubauen.

Die Wettbewerbsaufgabe bestand zunächst darin, ein Freizeit- und Erholungszentrum zu schaffen, das die bereits bestehenden Einrichtungen und Gebäude mit einbezog und das geforderte Programm der Freizeitanlagen integrierte.

Es wurde seinerzeit eine Konzeption entwickelt, die sich der Situation anpaßte und der gestellten Anforderung gerecht wurde.

Die Großraumverflechtung in städtebaulicher und landschaftlicher Sicht wurde geschaffen.

Die erste Planungsmaßnahme nach dem Wettbewerb war die Rekultivierungsplanung für den Baggersee einschließlich der Festlegung in Bezug auf Größe, Abbautiefe und Gestaltung der unmittelbaren Umgebungsflächen.

Nach Abschluß der Rekultivierungsplanung, die gleichzeitig Planungsgrundlage für das wasserrechtliche Verfahren war, beschloß der Gemeinderat die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes für das gesamte Planungsgebiet, um damit die für den weiteren Ausbau des Freizeitentrums erforderlichen planungsrechtlichen Maßnahmen einzuleiten.

Da der Rekultivierungsplan weit über die sonst üblichen Grenzen des Kiesabbaugebietes hinausging bzw. den gesamten Bebauungsplanbereich erfaßte, war er auch als Grünordnungsplan Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

2. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt in Schutterwald. Es wird begrenzt im Norden durch den geplanten Oberflächenentwässerungsgraben bzw. den bestehenden Graben (Grundstück Nr. 6513/1), im Westen durch die Bahnhofstraße, im Süden durch die Friedhofstraße, die Seestraße und durch landwirtschaftliche Flächen und im Osten durch den Naherholungswald der Stadt Offenburg bzw. durch den Forstweg entlang des Stadtwaldes.

3. AUSSAGE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Die Ausweisung des Bebauungsplangebietes entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes Offenburg.

Dieser befindet sich durch die Genehmigung vom 10.3.1982 der letzten Fortschreibung auf dem neuesten Stand.

II. STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE GESTALTUNG

Der vorliegende Bebauungsplan auf der Grundlage des Rekultivierungs- bzw. Gestaltungsplans legt die Nutzungen klar fest. Er strebt nicht nur rechtlich die Wiederherstellung eines ausgeglichenen Landschaftshaushaltes und die Einbindung der neu geschaffenen Wasserfläche in den sie umgebenden Landschaftsraum an, sondern schafft gleichzeitig die seiner Lage zum Siedlungsraum entsprechend erforderlichen Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung.

Neben der Befriedigung eine Vielfalt von Erholungsansprüchen und -maßnahmen erfolgt zugleich die Sanierung einer landschaftlichen Situation.

Intensiver Erholungsbetrieb erfordert Parkplätze, Wegenetze und Nebenanlagen wie Restaurants, Koske, Umkleidekabinen, Toilettenanlagen, Liege- und Spielwiesen sowie ausreichende Be- und Entsorgungseinrichtungen.

Die vorher genannten infrastrukturellen Einrichtungen werden geschaffen und insgesamt optimale Voraussetzungen für den Erholungsbetrieb.

Bestehende Anlagen wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und beeinflussen die Gesamtplanung.

Bestehende Gebäude: Ehem. Sportheim mit entsprechendem Umkleiden, Duschen, und Gastraum
 Wirtschafts- bzw. Vereinsgebäude des Reitervereins
 Ausstellungs- bzw. Vereinsgebäude des Kleintierzüchtervereins
 Vereinsheim des Schützenvereins
 Privatgelände - Bestehende Gaststätte mit Kegelbahn, kl. Minigolfanlage und Wohngebäude
 Privatgelände mit Wohngebäuden
 Bestehendes Kies- und Betonwerk der Firma Uhl.
 Verschiedene Gewerbebetriebe

Die im Südwesten des Sees bestehende Randnutzung des Einfamilienwohnhausgebietes bleibt erhalten, wird integriert bzw. ist neu konzipiert worden und weitere gestalterische Aussagen im Hinblick auf das gesamte Freizeitgelände sind berücksichtigt worden; besonders der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, der Höchstgrenze der Gebäudehöhen und der Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen.

Das Werksgelände der Firma H. Uhl, Kies- und Betonwerk, Schutterwald hat eine Ausdehnung von ca. 4 ha. Die Gesamtanlage des Kiesabbaubetriebes wird nach Beendigung der Kiesausbeute als Betonwerk weitergeführt, so daß eine spätere Beseitigung der Werkhallen und Produktionsräume nicht geplant ist.

Der Kernbereich der Werksanlage besteht aus Produktionshallen, Maschinenhallen, Kiesaufbereitungsanlagen, Bürogebäuden, Parkplätzen und des innerbetrieblichen Erschließungssystems.

Eine großzügige und gegliederte Gestaltung unter Berücksichtigung der vorhandenen Einrichtungen der Modellierungsmöglichkeiten und der geschickten Verwendung von Bäumen und Sträuchern ist das Ziel für den gesamten Freizeitbereich und somit die Großraumverflechtungen in städtebaulicher und landschaftlicher Hinsicht zu erkennen zu geben und Bestandteile ihrer Umgebung werden zu lassen.

Der Anteil der Wasserfläche mit rd. 33 ha nimmt einen bedeutenden Platz innerhalb des gesamten rd. 58 ha großen Freizeitbereiches ein. Für die Freizeitgestaltung des Wassersports in seinen verschiedenen Arten und des Angelsports ist die neu geschaffene Wasserfläche bestens geeignet. Die ausgewiesenen Wasserflächen sollen als naturnahe Gewässer ausgebaut werden und technische Kunstbauten, die die Natürlichkeit der Gesamtanlage stören, nicht zugelassen werden.

Am Süd- und Nordwestufer sind schwerpunktmäßig Einrichtungen für den Erholungs- und Freizeitsport vorgesehen, wobei besonders der Südteil des Sees für die aktive Freizeitbeschäftigung vorgesehen ist.

Die West- und Ostufer stellen dagegen mehr eine Zone der Ruhe dar und sind vorwiegend dem Spaziergänger bzw. dem Naturfreund vorbehalten, d.h. am Westufer wird sich ein Erholungsgelände mit Spazierwegen, Sitzplätzen und extensiver Rasenfläche unterbrochen mit Pflanzbereichen entwickeln, während das Ostufer möglichst naturnah gestaltet werden soll.

Für die gesamten Flächen sind Pflanzgebote ausgesprochen, die eine Durchgrünung optimal und landschaftsgerecht erwarten lassen.

Am Südufer des Sees ist schwerpunktmäßig eine Anordnung von Freizeitaktivitäten in Nähe des Ortszentrums vorgesehen bzw. schon vorhanden. Entlang des Seeufers ist ein Sandbadestrand ausgewiesen, an den sich Liege- und Spielwiesen anschließen. Ein Freibad mit beheiztem Becken, Restaurant, Umkleide- und Sanitäreinrichtungen ist ebenfalls geplant und soll in absehbarer Zeit gebaut werden. Kinderspielplatz und Flächen für das Erwachsenenspiel sind vorgesehen.

Im Schwimmbadbereich werden entlang eines Sandbadestrandes Zonen für Schwimmer und Nichtschwimmer ausgewiesen und durch Markierungen gekennzeichnet.

Die Einzäunung der Anlagen soll möglichst durch freiwachsende Pflanzungen aus standortgemäßen Gehölzen erfolgen. Wo Zäune notwendig sind, werden sie beiseitig bepflanzt. Die Bepflanzung des Badeseeufer wird sehr locker gehalten. Einzelne Schattenbäume dienen den Erholungsuchenden als Schattenbereiche und beleben das Landschaftsbild. Der vorhandene Baumbestand (Weiden, Pappeln) im Bereich des Schwimmbadbereiches soll ebenso erhalten bleiben, wie im Bereich des alten Sportplatzes und des alten Reitturnierplatzes.

Entlang des Ostufers soll sich wie bereits erwähnt ein Naturbereich und Ruhe-zonen entwickeln. Ausgekieste Flächen lassen sich teilweise wieder mit Schüttgut auffüllen, so daß ein Entwicklungsgebiet natürlicher Flora und Fauna, Auen und Uferwiesen, Flachwasser und Inselzonen entsteht und die gerade Uferlinie aufhebt.

Fischweier und Fischschutzzone sind bei der Planung berücksichtigt. Dabei sind am Fischweier z. Teil steilere Ufer vorgesehen. Ihre Sicherung mit Brombeere und Erlengebüsch erschwert den unerwünschten Zutritt. Überhängendes Weiden- und Erlengebüsch verhilft dem Gewässer zudem zu einer biologisch ausgeglichenen Lebensgemeinschaft.

Flache Hegezonen mit Brut- und Laichplätzen sind ebenfalls wichtig. Für die Hege ist in Nähe des Fischweiers eine Fischerhütte erstellt worden.

Schilfgürtel und vor allen Dingen Feuchtwiesen sollen für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

Am Westufer soll die Immissionsschutzwirkung zum Betonwerk und zur Straße durch eine dichte Bepflanzung realisiert werden und zur Bahnhofstraße durch Erdmodellierung noch gesteigert werden. Die Erdmodellierung beim Betonwerk wird als Seeburg ausgebildet und mit einem Höhenweg und Aussichtsplätzen ausgestattet. Ein als Rodelhügel ausgebildeter Immissionsschutzwall erfüllt somit eine Doppelfunktion. Extensive Aue- und Uferwiesen räumlich bepflanzt durch einen Seerundweg und Sitzplätzen erschlossen bieten an diesem Westuferbereich dem Erholungssuchenden Spiel- und Ruhemöglichkeiten.

Die zusammenhängenden LN-Flächen im Süden sollen erhalten bleiben durch Gehölzpflanzung gegliedert und in den Landschaftsraum eingebunden werden.

III. BAULICHE NUTZUNG

1. WOHNGEBIETE

a) Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist mit "Allgemeinem Wohngebiet" (WA) nach § 4 Bau NVO festgesetzt.

b) Maß der baulichen Nutzung

Für die eingeschossige Bebauung:

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,5

Für die zweigeschossige Bebauung:

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,8

c) Bauweise

Als Bauweise ist offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Bau NVO festgesetzt. Im "Allgemeinen Wohngebiet" werden ausnahmsweise Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen gemäß § 4 (3) 6 Bau NVO.

2. MISCHGEBIETE

a) Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist mit "Mischgebiet" (MI) nach § 6 Bau NVO festgesetzt.

b) Maß der baulichen Nutzung

Für die eingeschossige Bebauung:

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,5

c) Bauweise

Als Bauweise ist offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Bau NVO festgesetzt.

3. GEWERBEGEBIETE

a) Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist mit "Gewerbegebiet" (GE) nach § 8 Bau NVO festgesetzt.

b) Maß der baulichen Nutzung

Für die eingeschossige Bebauung:

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,5

Für die dreigeschossige Bebauung:

Grundflächenzahl 0,8

Geschoßflächenzahl 1,0

c) Bauweise

Als Bauweise ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Bau NVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet werden ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen gemäß § 8 (3) 1 Bau NVO.

4. SONDERGEBIETE

a) Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist mit "Sondergebiet" (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Als Sondergebiete wurden ausgewiesen:

1. Sondergebiet Freibad
2. Sondergebiet Narrenzunft
3. Sondergebiet Gemeinschaftseinrichtungen (Fischerhütte)
4. Sondergebiet Reitsportanlagen, Tenniscenter, Schießsportanlage, Kleintierzuchtanlage.
5. Sondergebiet Beherbergung/Restaurant

b) Maß der baulichen Nutzung

Für die eingeschossige Bebauung:

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,5

Für die zweigeschossige Bebauung:

Grundflächenzahl 0,8

Geschoßflächenzahl 1,6

Für die Bebauung Beherbergung/
Restaurant:

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 1,2

c) Bauweise

Als Bauweise ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Bau NVO festgesetzt.

Innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen im Bereich des Freibades, der Reitsportanlage, der Tennisanlage, der Kleintierzuchtanlage, der Schießsportanlage sind zweckgebundene Einrichtungen und Hochbauten gemäß den Eintragungen im Plan zulässig (§ 16 (2) 2, 3, Bau NVO). WC-Anlagen sind nur in Verbindung mit geschlossenen Entsorgungsanlagen zulässig.

5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN GEMÄSS § 9 (1) 15 BBau G

Bestandteil der öffentlichen Grünflächen ist die innere Erschließung. Die Führung der Wege ist in die Gestaltung der Anlagen einzubeziehen.

Zwingend festgelegt ist die Durchführung des See-Rundweges. Der Ausbau im Bereich des Kieswerkes richtet sich nach der technisch realisierbaren Situation.

In den ausgewiesenen Bereichen für Parkanlagen, Spiel- und Bolzplätze, Abenteuer- und Bauspielplatz, Reitsportanlage, Schießsportanlage, Kleingolfanlage, Festplatz, Flächen für Freizeit und Erholung sind nur zweckgebundene und landschaftsgerecht ausgebaute Einrichtungen zulässig.

6. NEBENANLAGEN GEMÄSS § 14 (2) Bau NVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind als Ausnahme zulässig.



IV. VERKEHR

1. VERKEHRSERSCHLISSUNG

Der Erschließungsverkehr läuft aus Richtung Autobahn über die Langhuster- bzw. aus der Ortsmitte über die Bahnhofstraße. Dies trifft für den Kiestransport, den Baustellenverkehr, für die Wohngebiete als auch für den Freizeitverkehr zu.

Haupterschließungsstraße für die Sondergebiete wird die geplante neue Seestraße sein, die an die Bahnhofstraße und Friedhofstraße anbindet.

Die Wohngebiete werden von der Bahnhofstraße durch Stichstraßen mit Wendehammer voll erschlossen.

2. FUSSWEGE

Die Seestraße wird beidseitig mit Gehwegen ausgestattet. Die Fohlenweide einseitig bis einschließlich Wendehammer.

Im Bereich der Wohnwege benützt der Fußgänger gleichberechtigt mit den motorisierten Verkehrsteilnehmern den Wohnweg als Fußgängerbereich.

Das gesamte Freizeitzentrum wird durch ein Fußwegesystem optimal erschlossen. Besonders auf die Durchsetzung des Seerundweges wird Wert gelegt. Dabei werden die Wege größtenteils als wassergebundene Decke befestigt und nicht asphaltiert.

Das gesamte Wegenetz im Bereich des Sees ist für den öffentlichen Verkehr gesperrt.

Fuß-, Rad- und Reitwege sind getrennt vom Fahrverkehr auszuweisen.

Der Rundweg soll streckenweise als Fuß- und Radweg ausgebaut werden.

Das gesamte Wegenetz soll eine Verbindung mit den schon vorhandenen und geplanten Fuß- und Radwegen darstellen.

Die überörtlichen Rad-, Wander- und Reitwege werden in dieses Netz miteingeplant.

3. RUHENDER VERKEHR

Für den ruhenden Verkehr sind auf den Baugrundstücken die Nachweise für die Anlage von Stellplätzen und Garagen zu erbringen.

In den Sondergebieten sind ausnahmsweise bis zu 10 Einstellplätze im unmittelbaren Bereich der Gebäude zulässig.

Sonstige Sammelplätze sind nur innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Ausreichend öffentliche Parkplätze auch für die anderen schon bestehenden und geplanten Einrichtungen sind im Freibadbereich im Zusammenhang mit dem geplanten Festplatz ausgewiesen.

Die Sammelplätze und Zufahrten dürfen nicht in einem homogenen Belag (Beton, Asphalt) hergestellt werden, sondern sollen als Rasenparkplätze ausgebaut werden.

Eine Eingrünung durch Anpflanzung landschaftsgerechter Bäume und Sträucher hat zu erfolgen.

4. NAHVERKEHR

Die nächste Bushaltestelle liegt unmittelbar an der Bahnhofstraße.

V. FOLGEEINRICHTUNGEN

1. SCHULEN

Die zu erwartenden Schüler können in der Grund- und Hauptschule in Schutterwald untergebracht werden.

2. KINDERGARTEN

Die zu erwartenden Kinder im Vorschulalter können im Kindergarten Schutterwald untergebracht werden.

3. SPIEL UND SPORT

Das angrenzende Freizeitzentrum bietet ausreichend Spiel- und Sportmöglichkeiten. Für den Sport sind ferner die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde ausreichend.

VI. VER- UND ENTSORGUNG

1. WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Gebietes wird durch die öffentliche Wasserversorgung gedeckt.

2. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem, anfallende Abwässer werden über das Kanalnetz der Gemeinde Schutterwald der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Neuried - Schutterwald zugeleitet und dort gereinigt.

Um die Wassermengen aus der Oberflächenentwässerung möglichst gering zu halten, darf der Versiegelungsgrad der einzelnen Baugrundstücke max. 0,5 betragen.

3. STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt durch die "Gemeindewerke Schutterwald" über Erdkabelanschlüsse von einer vorhandenen Trafostation aus (Standort auf Grundstück Lgb.-Nr. 829/5).

Eine weitere Umformerstation ist für das geplante Gebiet nicht erforderlich.

4. MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllbeseitigung erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen.

5. GRUNDWASSER

Der Schwankungsbereich des Grundwassers liegt bei etwa 2,0 m d.h. die Grundwasserhöhenlinie liegt zwischen 145,00 m und 147,00 m.

Es ist damit zu rechnen, daß tiefliegende Bauteile den Grundwasserbereich anschneiden. Diese Bauteile sind nach den Regeln der Baukunst wasserdicht auszubilden.

1. a) Flächenermittlung Wohngebiete / Mischgebiete

a 1	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca.	4,65	ha
a 2	Bruttobaufäche	ca.	4,65	ha
a 3	Nettobaufäche vorhanden	ca.	2,50	ha
a 4	Nettobaufäche neu ausgewiesen	ca.	1,50	ha
a 5	Straßenbaufläche	ca.	0,30	ha
a 6	Öffentliche Grünflächen	ca.	0,35	ha

b) Houseinheiten / neu ausgewiesene

b 1	eingeschossige Wohngebäude - freistehend	12	HE
b 2	zweigeschossige Wohngebäude - Hausgruppen	10	HE
		<hr/>	
		22	HE

c) Wohneinheiten / neu ausgewiesene

22	HE x 1,5 WE/HE	33	WE
----	----------------	----	----

d) Einwohner / neu ausgewiesene

33	WE x 2,9 EW/WE	96	EW
----	----------------	----	----

e) Einwohner pro ha Bruttobaufäche / ohne vorh. Nettobaufäche

96	EW : 2.150 ha	45	EW/ha
----	---------------	----	-------

f) Einwohner pro ha Nettobaufäche / neu ausgewiesene

96	EW : 1.500 ha	69	EW/ha
----	---------------	----	-------

2. a) Flächenermittlung Gewerbegebiete

a 1	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca.	4,10	ha
a 2	Bruttobaufäche	ca.	4,10	ha
a 3	Nettobaufäche	ca.	3,70	ha
a 4	Straßenbaufläche	ca.	0,09	ha
a 5	Öffentliche Grünfläche	ca.	0,31	ha



3. a) Flächenermittlung Freizeitbereich

a 1	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca.	58,35	ha
a 2	Sonderbauflächen	ca.	2,20	ha
a 3	Straßenbaufläche einschl. Fußweg	ca.	0,85	ha
a 4	Rad- und Fußwege	ca.	1,00	ha
a 5	Festplatz / Parkplätze	ca.	1,20	ha
a 6	Spielplätze	ca.	0,40	ha
a 7	Sport- und Freizeitflächen (Turnierplatz/Tennis/Golf)	ca.	2,20	ha
a 8	Grünflächen	ca.	17,80	ha
a 9	Wasserflächen	ca.	32,70	ha

4. a) Flächenermittlung landwirtschaftliche Fläche

a 1	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca.	4,40	ha
-----	------------------------------------	-----	------	----

5. Flächenermittlung des Gesamtbereiches "Bebauungsplan Freizeitzentrum Schutterwald"

1. a 1	Gesamtfläche des Geltungsbereiches Wohngebiete / Mischgebiete	ca.	4,65	ha
2. a 1	Gesamtfläche des Geltungsbereiches Gewerbegebiete	ca.	4,10	ha
3. a 1	Gesamtfläche des Geltungsbereiches Freizeitbereich	ca.	58,35	ha
4. a 1	Gesamtfläche des Geltungsbereiches Landwirtschaft	ca.	4,40	ha

Gesamtfläche des Geltungsbereiches "Bebauungsplan Freizeitzentrum Schutterwald"		ca.	<u>71,50</u>	ha
--	--	-----	--------------	----

VIII. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die geplante Erschließung und die bodenordnenden Maßnahmen bilden.

IX. KOSTEN

Die Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen belaufen sich:

1. Für die Wohn- und Mischgebiete auf ca. 1.030.000,-- DM
2. Für den Freizeitbereich auf ca. 3.600.000,-- DM

6. September 1982

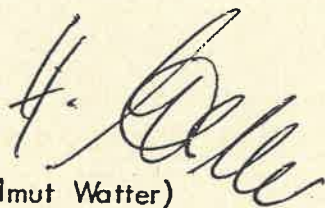
PLANVERFASSER

AUFTRAGGEBER

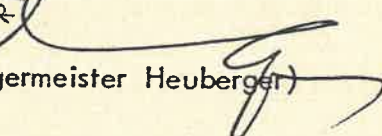
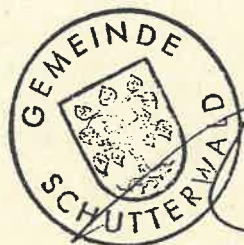
BÜRO H. WATTER
Landschafts- und Grünplanung

GEMEINDE SCHUTTERWALD

Weißenburgstr. 6
7530 Pforzheim



(Helmut Watter)
Freier Landschaftsarchitekt BDLA



(Bürgermeister Heuberger)

KOSTENERMITTLUNG ERSCHLIESSUNGSANLAGEN
BEBAUUNGSPLAN "FREIZEITZENTRUM SCHUTTERWALD"

A) Geplante Wohngebiete / Mischgebiete

1.	Öffentliche Verkehrsflächen:		
	ca. 3000,00 x DM 100,-- /m ²	=	300.000,-- DM
2.	Ver- und Entsorgungsanlagen:		
	2.1 Kanalisation:		
	ca. 400,00 m x DM 500,--		200.000,-- DM
	2.2 Hausanschlüsse Kanalisation		
	22 Stück x DM 2.500,--		<u>55.000,-- DM</u>
			255.000,-- DM
	2.3 Wasserversorgungsleitung		
	ca. 400,00 m x DM 200,--		80.000,-- DM
	2.4 Hausanschlüsse - Wasser		
	ca. 22 Stück x DM 3.000,--		<u>66.000,-- DM</u>
			146.000,-- DM
			146.000,-- DM
3.	Stromversorgung		
	3.1 Zuleitungen (Verkabelung) Straßenbeleuchtung		
	ca. 600,00 m x 120,--/m		72.000,-- DM
	3.2 Hausanschlüsse		
	ca. 22 Stück x DM 3.200,--		<u>70.400,-- DM</u>
			143.400,-- DM
			142.400,-- DM
4.	Grünflächen		
	ca. 3500,00 m ² x 40,-- DM/qm		140.000,-- DM
5.	Grenzregelungen, Vermessungskosten		
	ca. 2,00 ha x 14.000,-- DM/ha		<u>28.000,-- DM</u>
			1.011.400,-- DM
6.	Verschiedenes u.z. Aufrundung		<u>18.600,-- DM</u>
			1.030.000,-- DM
	Gesamterschließungskosten / Wohngebiete / Mischgebiete		<u><u>1.030.000,-- DM</u></u>



B) Freizeitbereich

20

	Massen	DM Einheit	DM Gesamt
1. Öffentliche Verkehrsflächen (Seestraße einschl. Fußweg, Kana- lisation u. Beleuchtung	ca. 8500,00 qm	170,--	1.445.000,--
2. Rad- und Fußwege Aussichtplätze	ca. 10000,00 qm	25,--	250.000,--
3. Festplatz / Schotterrasen	ca. 7000,00 qm	25,--	175.000,--
4. Parkplätze/Schotterrasen	ca. 5000,00 qm	25,--	125.000,--
5. Erschließung (Wasser/ Abwasser/ Strom)			
Freibad	Pauschal		100.000,--
Reithalle	Pauschal		30.000,--
6. Spielplätze	ca. 4000,00 qm	100,--	400.000,--
7. Oberbodenandeckung aus vorh. Material	ca. 150000,00 qm	1,--	150.000,--
8. Geschlossene Pflanzung einschl. Zäunung	ca. 30000,00 qm	10,--	300.000,--
9. Einzelgehölzpflanzung (Heister + Bäume)	pauschal		60.000,--
10. Uferbepflanzung Flachwasserzone	ca. 50000,00 qm	8,--	400.000,--
11. Einsaaten	ca. 110000,00 qm	1,--	110.000,--
			<u>3.545.000,--</u>
Verschiedenes u.z. Aufrundung			<u>55.000,--</u>
Gesamterschließungskosten / Freizeitbereich			<u><u>3.600.000,--</u></u>

6. September 1982

PLANVERFASSER

AUFTRAGGEBER

BÜRO H. WATTER

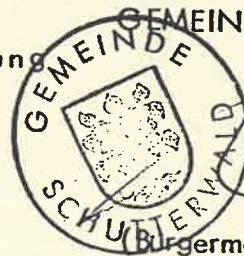
GEMEINDE SCHUTTERWALD

Landschafts- und Grünplanung

Weißenburgstr. 6

7530 Pforzheim

(Helmut Watter)
Freier Landschaftsarchitekt BDLA



(Bürgermeister Heubeger)



BEGRÜNDUNG

1.
zur Änderung des Bebauungsplanes "Freizeitzentrum Schutterwald"
in Schutterwald

1. Anlaß zur Bebauungsplanänderung

- 1.1 Der durch Beschluß des Gemeinderates vom 20.2.1979 am 21.12.1984 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan "Freizeitzentrum Schutterwald" wurde insbesondere im nördlichen Bereich analog zum Kiesabbau durch die Fa. Uhl durch die Gemeinde Schutterwald vollzogen.
- 1.2 Im südlichen Planbereich hat die Entwicklung der letzten Jahre gezeigt, daß auf längere Sicht nicht alle, nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehene Nutzungen zu verwirklichen sind.

Insbesondere ist durch die Gemeinde Schutterwald nicht geplant, das vorhandene Freibad weiter auszubauen und Gebäude mit Umkleiden, Sanitärräumen u.ä. zu erstellen. Erforderliche Sanitärräume hat die Gemeinde schon vor einigen Jahren i.V. mit der Erweiterung der Gaststätte Feldschlößchen (auf Grundstück Lgb.-Nr. 6480/1) für die Freibadbesucher geschaffen, so daß die hygienischen Verhältnisse im Freibadbereich befriedigend gelöst sind.

Eine Erweiterung der Liegewiese in westlicher Richtung ist noch in geringem Rahmen geplant, ansonsten soll auf längere Sicht das Freibad in der jetzigen Form weiterbetrieben werden. Räumlichkeiten für Aufsichtspersonal (DLRG) sind teilweise vorhanden, eine Erweiterung für diesen Zweck ist jederzeit möglich und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanänderungsentwurfes vorgesehen.

- 1.3 Umnutzung des bisherigen Sondergebietes Freibad
Nachdem der größte Bereich des Grundstückes Lgb.-Nr. 6484 künftig nicht mehr für die Nutzung Freibad erforderlich ist, beschloß der Gemeinderat, einen Teil dieser Fläche umzunutzen und für die Errichtung eines Beherbergungsbetriebs mit Speisegaststätte einem Privatinteressenten zur Verfügung zu stellen.

Die Errichtung eines Hotels mit ca. 80 bis 90 Betten ist ein dringendes Bedürfnis der Gemeinde Schutterwald.

Es ist beabsichtigt, mit dieser Maßnahme einerseits die Infrastruktur zu verbessern und andererseits einem seit längerer Zeit anstehenden Mangel im Beherbergungsgewerbe abzuhelpfen.

Der Standort Freizeitzentrum erscheint im Hinblick auf die verkehrsgünstige Anbindung an die A5 außerdem als vorteilhaft.

Mit der Plazierung direkt neben dem Freibad wurde ein Standort gewählt, der ohnehin durch die Badbesucher unruhig ist, so daß andere Bereiche des Freizeitzentrums geschont werden konnten. Die geringste Störung durch den Hotelbetrieb ist somit im Freibadbereich zu erwarten.

Auf Grundstück Lgb.-Nr. 6484 wird somit im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet für die Errichtung eines Beherbergungsbetriebs mit Speisegaststätte ausgewiesen. Die Erschließung des betreffenden Bereiches ist über die Seestraße gesichert, die Größe des Grundstücks ermöglicht auch die Ausweisung der erforderlichen Stellplätze.

1.4 Sonderbereich - Tennishalle

Der Bereich Tennis hat sich während der vergangenen Jahre stark entwickelt, wobei die ursprüngliche Tennishalle noch durch die Sportarten Squash und Badminton erweitert wurden. Außerdem wurden vier Tennisfreiplätze ausgebaut.

Nachdem der gesamte Bereich zwischen der Seestraße (Grundstück Lgb.-Nr. 829/31) und dem öffentlichen Parkplatz Freibad (Grundstück Lgb.-Nr. 6478) inzwischen mit Tennisanlagen überbaut ist, soll dieser Bereich künftig nicht mehr erweitert werden.

1.5 Sondergebiet Reitsportanlage

Der Reitsport hat sich während der vergangenen Jahre ebenfalls gut entwickelt und beansprucht zwischenzeitlich insbesondere für Pferdekoppeln nahezu den gesamten Bereich zwischen den Grundstücken Lgb.-Nr. 6447 und 6469.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird deshalb der gesamte Bereich nördlich der geplanten (noch nicht ausgebauten) Seestraße von Grundstück Lgb.-Nr. 6447 in Richtung Osten bis Grundstück Lgb.-Nr. 6469 der Sondernutzung Reitsportanlagen zugeschlagen.

Der Bereich östlich der Seestraße bis zum Stadtwald soll wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden.

Bei anhaltender Entwicklung des Reitsportes wird auf längere Sicht die Errichtung einer weiteren Reithalle erforderlich werden.

Bauflächen hierfür werden im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung östlich der bestehenden Reithalle auf den Grundstücken Lgb.-Nr. 6454, 6454/1, 6455 und 6456 ausgewiesen.

Ebenso wird auch die Errichtung von Pferdeunterständen (Bereich Pferdekoppeln) durch Ergänzung der planungs- u. bauordnungsrechtlichen Vorschriften zum Bebauungsplan geregelt.

2. Andere Planungen - vorhandener Bebauungsplan

Durch die Änderung des Bebauungsplanes "Freizeitzentrum Schutterwald" werden andere Planungen nicht tangiert. Was die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes anbetrifft, ist durch die geplante Änderung lediglich der Einzugsbereich für das vorgesehene Beherbergungsgewerbe berührt.

Nach den vorliegenden Vorentwürfen fügt sich der geplante Neubau in die Umgebung ein, so daß negative Auswirkungen nicht zu befürchten sind.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden zur Bebauungsplanänderung gehört.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen; wo erforderlich, werden entsprechende Ergänzungen eingefügt.

3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Durch die Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Freizeitzentrum Schutterwald" nicht verändert. Es gilt hierfür der Lageplan i.d.F. vom 24.7.1984.

Der zeichnerische Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird für den zu ändernden Bereich durch ein Deckblatt (Datum 5.6.1991) ergänzt.

4. Umweltverträglichkeit

Belange des Umweltschutzes werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt, weil die zusätzlich geplanten Nutzungen (mit Ausnahme der Nutzung "Beherbergung/Restaurant") im wesentlichen schon in der rechtskräftigen Planung enthalten waren.

5. Erschließung

Erschließungsmaßnahmen in größerem Umfang sind durch die geplante Änderung nicht erforderlich, weil sowohl die Verkehrserschließung als auch Anlagen für die Ver- u. Entsorgung bereits vorhanden sind.

Die Erschließungsmaßnahmen erstrecken sich deshalb lediglich auf die Herstellung von Erschließungsanlagen einzelner Grundstücke.

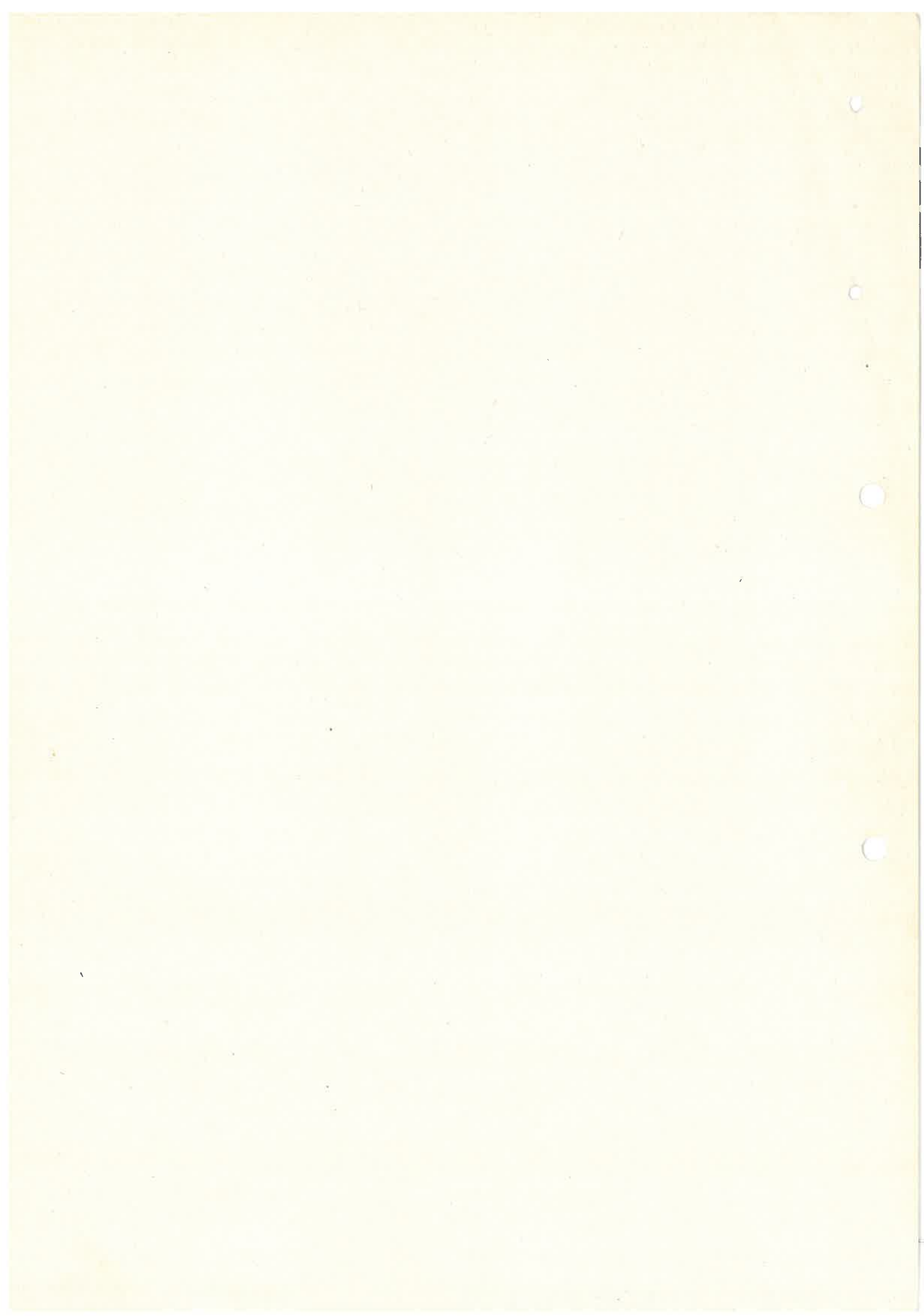
6. Bodenordnung

Die Bebauungsplanänderung erfordert kein förmliches Umlegungsverfahren.

Der Grundstücksbereich für das Sondergebiet Beherbergungsgewerbe wird über ein Meßbriefverfahren ausgewiesen.

7. Finanzierung

Sofern noch Mittel für Erschließungsmaßnahmen geringeren Umfangs erforderlich werden, können diese aus dem lau-



fenden Haushalt 1991 entnommen bzw. im Haushalt 1992 bereitgestellt werden.

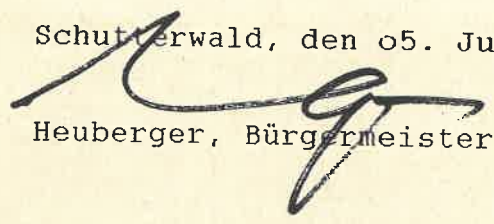
8. Die Begründung zum Bebauungsplan "Freizeitzentrum Schutterwald" vom 06. September 1982 wird durch die Bebauungsplanänderungen in einigen Abschnitten ergänzt; im einzelnen:

8.1 - Seite 11, Ziffer 4 - Sondergebiete -
a) 5.

8.2 - Seite 11, Ziffer 4 - Sondergebiete -
b) Maß der baulichen Nutzung (Beherbergung/Restaurant)

9. Die planungs- u. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Seite 21 - 26) werden ergänzt bzw. neu gefaßt.

Schutterwald, den 05. Juni 1991


Heuberger, Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

21. Aug. 1991

Offenburg, den 29. NOV. 1991

Landratsamt Ortenaukreis



h